



RESOLUCIÓN N° 185-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 092-2017/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARISOL ERLINDA VELASQUEZ PEDRAZA** y **RINER SERAFIN SURICHAQUI ALA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 130.10 m², ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, en adelante, “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 6 de enero de 2017 (S.I N° 00671-2017) **MARISOL ERLINDA VELASQUEZ PEDRAZA** y **RINER SERAFIN SURICHAQUI ALA** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio”, al amparo del literal a) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Como sustento de su pedido adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Oficio N° 4809-2016/SBN-DNR-SDRC del 8 de noviembre de 2016, documento que adjunta el Certificado de Búsqueda Catastral del 4 de noviembre de 2016, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (foja 2); **b)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” de octubre de 2016, suscrito por el Arquitecto Cesar Lapouble Chero (foja 4); **c)** copia simple del plano perimétrico de “el predio” de octubre de 2016, suscrito por el Arquitecto Cesar Lapouble Chero (foja 6); **d)** copia simple del plano de ubicación de “el predio” de octubre de 2016, suscrito por el Arquitecto Cesar Lapouble Chero (foja 7);



y, e) copia simple de la partida registral P01080364, emitido por SUNARP Zona Registral N° IX- Sede Lima (foja 8).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

7. Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a **trámite de venta directa** de un predio estatal sólo **es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado** o de la entidad que pretenda enajenarlo.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa **en primer orden**, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; **en segundo orden**, la libre disponibilidad de éste, y **en tercer orden**, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "los administrados", se emitió el Informe de Brigada N° 210-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2017 (foja 14), mediante el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.2 De la consulta a la Base gráfica de predios del Estado de la SBN se ha determinado que "el predio" no recae sobre área de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, siendo que se encuentra inmerso sobre un predio de mayor extensión inscrito en el Tomo 897, Fojas 267, que continúa en la partida registral N° 07041736, del Registro de Predios de Lima; correspondiente al área matriz de la Hacienda Condevilla Señor, del distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima.

4.3 De otro lado, se aclara que con los documentos presentados en la solicitud de compra-venta directa, "los administrados" no sustentan la causal invocada ya que "el predio" no constituye propiedad del Estado, tampoco colinda con propiedad de terceros (Lote 28 de la Mz. "A" en el A.A.H.H. 12 de Diciembre) que se considere como único acceso a éste y los titulares registrales del Lote 28 de la Mz. A del A.A.H.H. 12 de Diciembre, son los señores Velásquez Prudencio Vicente Sabino y Pedraza Huamán Nora y no "los administrados".

4.4 Sin perjuicio de lo antes expuesto, se realizaron las consultas pertinentes en las diversas bases gráficas que la SBN accede a manera de consulta como Concesiones Mineras del INGENMET, Sistema Vial del MTC, Restos Arqueológicos del Ministerio de Cultura, Áreas Reservadas del Ministerio del Ambiente y Trámites de S.I., las cuales no muestran información alguna de "el predio" solicitado.



RESOLUCIÓN N° 185-2017/SBN-DGPE-SDDI

4.5 Finalmente, se aclara que “el predio” solicitado se encuentra inmerso en la Asociación de Vivienda San Valentín del Cerro La Milla, en concordancia a la Resolución Gerencial N° 114-2015-GPC/MSDMP de fecha 15.05.2015 emitida por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres y remitida con el cuadro de coordenadas UTM del Sistema PSAD 56 de dicha Asociación en la S.I. N° 28038-2016; por tanto “el predio” solicitado no forma parte del A.A.H.H. 12 de Diciembre como lo consignan “los administrados”.
(...)”

11. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente tenemos que “el predio” no se superpone a predios de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; siendo que, se superpone totalmente con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 07041736 Oficina Registral Lima; y, de la revisión de los antecedentes registrales, se observa que dicho predio ha sido identificado como Fundo Rústico denominado Hacienda Conde Villa Señor, y que según consta en el asiento 8 folio 349 de la referida partida, el mismo es de titularidad de la Asociación de Propietarios del Proyecto de Desdoblamiento Familiar Urbanización El Rosario, en mérito a la venta otorgada por el Juez del Décimo Séptimo Juzgado Civil de Lima.

12. Que, en atención a lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; por tanto, no es factible aprobar su disposición de acuerdo al artículo 32° de “el Reglamento” descrito en el séptimo considerando; correspondiendo declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada, disponiendo el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y, el Informe Técnico Legal N° 222-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MARISOL ERLINDA VELASQUEZ PEDRAZA** y **RINER SERAFIN SURICHAQUI ALA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5.2.1.8



Maria del Pilar Biveda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR BIVEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES