

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 206-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 044-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SANTIAGO UBALDINO VARGAS GUARDIA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 488, 11 m², ubicado al margen derecho de la carretera Lima – Canta, a la altura del KM. 30,5 en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”.

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 03 de enero de 2017 (S.I. N° 00179-2017), Santiago Ubalдино Vargas Guardia (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio”, acogiéndose a la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** certificado de búsqueda catastral del Registro de Propiedad Inmueble – Registro de Predios del 28 de noviembre de 2016 (fojas 2); **b)** memoria descriptiva emitida en noviembre de 2016 (fojas 4); **c)** plano perimétrico emitido en noviembre de 2016 (fojas 5); **d)** plano de ubicación emitido en noviembre de 2016 (fojas 6); **e)** memoria descriptiva emitida en abril de 2000 (fojas 25); **f)** Resolución de Alcaldía N° 444-99-A-MDC de la Municipalidad Distrital de Carabayllo emitida el 19 de octubre de 1999 (fojas 30); y, **g)** fotografías de “el predio” (fojas 52 a 58).



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); es decir, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el mencionado artículo 77°.

5. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

6. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

7. 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 “el Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 202-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2017 (fojas 59), se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

4.1 Conforme la base gráfica de predios del Estado (BASE ÚNICA SBN), “el predio” se encuentra libre de inscripción registral a favor del Estado.

4.2 Conforme al Certificado de Búsqueda Catastral proporcionado por “el administrado”, “el predio” forma parte del ámbito inscrito a favor de terceros (particulares), en la Partida N° P01008758 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (USO: PREDIO MATRIZ), correspondiente a área de caminos; asimismo no se descarta posible implicancia con el ámbito inscrito a favor de la COOPERATIVA AGRARIA DE USUARIOS MARIA PARADO DE BELLIDO LTDA, en la Ficha N° 91341 que continúa en la Partida N° 42760390 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima.

(...)

9. Que, en virtud de lo expuesto está demostrado que “el predio” no constituye un bien de titularidad del Estado y las partidas registrales que menciona el Certificado de Búsqueda Catastral se encuentran inscritas a favor de terceros por lo que no puede ser objeto de disposición alguno, en atención a lo señalado por el artículo 32¹ de “el Reglamento”; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado” debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 206-2017/SBN-DGPE-SDDI



Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0243 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SANTIAGO UBALDINO VARGAS GUARDIA**, en virtud de los argumentos 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 Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

[1] 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 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.