



RESOLUCIÓN N° 212-2017/SBN-DGPE-SDDI

San isidro, 30 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 951-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **VICTORIA ESPINOZA VALENCIAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio urbano de 67,80 m², ubicado en la Av. Autopista Ramiro Prialé, Sub lote N° 7-A de la Parcela N° 3, distrito de San Juan de Lurigancho, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 05 de diciembre de 2016 (S.I. N° 33658-2016), **VICTORIA ESPINOZA VALENCIAS** (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal e) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Copia simple del Documento Nacional de Identidad de “la administrada” (fojas 5); **2)** Plano perimétrico de mayo de 2015 (fojas 6); **3)** Memoria descriptiva emitida el 19 de mayo de 2015 (fojas 7); **4)** Copia literal de Partida Registral N° 12066020 – Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Registral Lima emitida el 02 de marzo de 2015 (fojas 9); **5)** Copias legalizadas de recibos de tributos municipales (HR, PU, PR) correspondientes a los años 1996 hasta 2015 (fojas 12 a 79); **6)** Resolución de Gobernación N° 115-2008-G-SJL- Gobernación de San Juan de Lurigancho emitida el 29 de enero de 2008 (fojas 80); **7)** Declaración Jurada Domiciliaria notariada del 03 de marzo de 2015 (fojas 81); **8)** Copia



certificada de la Escritura Pública de Adenda de Cancelación al Contrato de Compraventa emitida el 03 de abril de 2014 (fojas 82 a 85); **9)** Anotación de Inscripción de compraventa legalizada por Notario Público, expedida por la Zona Registral N° IX – Sede Lima – Oficina Registral Lima del 29 de abril de 2014 (fojas 86); y, **10)** Copia literal de la Partida 11605574 emitida por la Zona Registral N° IX – Sede Lima – Oficina Registral Lima, del 17 de diciembre de 2014 (fojas 88).

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 N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

6. 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; en concordancia con ello, 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.

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, mediante escrito presentado el 27 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35785-2016) “la administrada” otorga poder a Wolfray Huerta Robles, con DNI N° 09035196, a fin de que se encargue del trámite del presente expediente y se facilite a dar lectura al mismo; asimismo, adjunta copia simple de su DNI.

9. Que, mediante escrito presentado el 24 de enero de 2017 (S.I. N° 02358), Wolfray Huerta Robles, apoderado de “la administrada”, reitera y amplía los fundamentos de su solicitud de venta y pide se tome en cuenta al momento de la calificación (fojas 94); para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** copia simple de la escritura pública del 09 de julio de 1992 (fojas 98); **2)** copia simple de Resolución de Alcaldía N° 1606, emitida por la Municipalidad de Lima Metropolitana del 23 de diciembre de 1992 (fojas 107); **3)** copia simple de la Resolución Suprema N° 229-96-PRES del 25 de octubre de 1996 (fojas 109); **4)** copia simple de Oficio N° 01960-2008/SBN-GO-JAD del 04 de marzo de 2008 (fojas 110); **5)** copia simple de memoria descriptiva N° 605-2003/SBN-





RESOLUCIÓN N° 212-2017/SBN-DGPE-SDDI

GO_JAD del 28 de agosto de 2003 (fojas 112); **6)** copia simple de la ficha de “la administrada” en el Registro de Padrón de Socios de la Asociación de Comerciantes Corazón de Jesús (fojas 115); **7)** copia simple de Resolución N° 024-2004/SBN-GO-JAD del 30 de abril de 2004 (fojas 116); **8)** DVD que contiene imágenes del interior del domicilio de “la administrada” (fojas 120); y, **9)** fotografías de “el predio” (fojas 121 a 126).



10. Que, mediante escrito presentado el 24 de enero del 2017 (S.I. 02359), Wolfray Huerta Robles, apoderado de “la administrada”, adjunta documentación a la solicitud de venta (fojas 127) referida a: **1)** declaración jurada de Marino Villanueva Sotomayor del 22 de enero de 2017; **2)** copia legalizada de escritura pública de Constitución de Asociación del 09 de julio de 1992 (fojas 130 a 138); **3)** copia simple de Resolución de Alcaldía N° 1606 del 23 de diciembre de 1992 (fojas 139); **4)** copia simple de Resolución Suprema del 25 de octubre de 1996 (fojas 141); y, **5)** declaración jurada de vecinos colindantes de “la administrada” del 22 de enero de 2017 (fojas 142 y 143).



11. Que, mediante escrito presentado el 27 de enero de 2017 (S.I. N° 02742), Wolfray Huerta Robles, apoderado de “la administrada”, solicita informe oral con la finalidad de hacer conocer y complementar la información sobre la zona que viene ocupando “la administrada” (fojas 145).

12. Que, mediante Oficio N° 331-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero de 2017, esta Subdirección comunicó al apoderado de “la administrada” la confirmación de la cita, en atención al pedido del considerando precedente; el mismo que fue recibido el 13 de febrero de 2017 en el domicilio que consta en el presente expediente, conforme se advierte del cargo de recepción (fojas 146).



13. Que, como parte de la etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 185-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2016 (fojas 148), el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

4.1. “El administrado” indicó solicitar la venta directa de un área de 45,12 m², sin embargo presentó documentación técnica por un área de 67,80 m², la cual fue materia de la presente evaluación técnica, denominada “el predio”.

4.2. “El predio” de un área de 67,80 m², se encuentra totalmente en un ámbito **libre de inscripción registral a favor del Estado**, sin embargo no se descarta existencia de predios inscritos, ya que no se cuenta con información gráfica actualizada de los Registros Públicos.

4.3. Se informa que “el predio” no guarda superposición gráfica con el ámbito inscrito a favor del **Estado**, en la Partida N° 12066020 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 53672. Asimismo que la propiedad de “la administrada”, inscrita en la Partida N° 11605574 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima, no guarda colindancia con dicho ámbito inscrito a favor del **Estado**.

(...)

14. Que, en atención a lo señalado en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente ha quedado demostrado que “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado, razón suficiente para determinar la improcedencia de la solicitud de venta y concluir la evaluación de la causal invocada, por cuanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”¹.

15. Que, sin perjuicio de lo señalado resulta pertinente señalar que también se ha determinado técnicamente que la propiedad de “la administrada” inscrita en la partida registral N° 11605574 no es colindante con el área inscrita en la partida registral N° 12066020 de titularidad del Estado, sobre la cual “la administrada” señala se encontraría “el predio”.

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 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 251-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de marzo de 2017 y la Resolución N° 014-2017/SBN-SG de fecha 06 febrero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **VICTORIA ESPINOZA VALENCIAS**, 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 Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)