

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 252-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 089-2018/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARÍA DEL CARMEN ELIZABETH CUARESMA CONDORI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 910,91 m², ubicado en el distrito de Paramonga, provincia de Barranca 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"), 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013-VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (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 2 de febrero de 2018 (S.I N°03700-2018), María del Carmen Elizabeth Cuaresma Condori (en adelante "la administrada"), solicita la **VENTA DIRECTA** de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, presenta la documentación siguiente: **i)** copia simple del certificado de búsqueda catastral del 7 de setiembre de 2017 emitido por la Oficina Registral de Barranca Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 2); **ii)** copia simple del informe técnico N° 19388-2017-SUNARP-Z.R. N° IX/OC del 6 de setiembre de 2017 emitido por la Oficina Registral de Barranca Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 4); **iii)** copia simple de la constancia de posesión del 18 de setiembre de 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Paramonga (fojas 5); **iv)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Erli Teodulfo Ruiz Huamani (foja 6); **v)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 7); **vi)** copia simple de la memoria descriptiva de julio de 2017 suscrita por el ingeniero civil Miguel Ángel Leyva Minaya (fojas 8); **vii)** copia simple del plano perimétrico de julio 2017 suscrito por el ingeniero civil Miguel Ángel Leyva Minaya



(fojas 9); **viii**) copia simple de recibos emitidos y cancelados el 2017 por la Municipalidad Distrital de Paramonga (fojas 10 y 11); y, **ix**) declaración jurada de autoevaluó de (H.R-PU) del año 2009 al 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Paramonga (fojas 12 al 29).

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 manera excepcional, de **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, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" 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 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

6. Que, por su parte el numeral 1) del 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.

7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman el Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la administrada", se emitió el Informe Preliminar N° 332-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2018 (fojas 30), concluyendo que "el predio" se encuentra totalmente en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. Asimismo, la información indicada en el aludido informe coincide con lo señalado en el Certificado de Búsqueda catastral emitido el 7 de setiembre de 2017 expedido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos adjuntado por "la administrada", según el cual el cual "el predio" se encuentra en una zona donde no se tiene información gráfica (foja 2).

10. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado respecto de "el predio" que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo establecido en el artículo 48°¹ del "Reglamento",

¹ Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 252-2018/SBN-DGPE-SDDI

concordado con la normativa indicada en el octavo considerando de la presente resolución, debiéndose por tanto declarar improcedente su solicitud. No obstante ello, mediante Memorando N° 1390-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2018 (fojas 32), esta Subdirección ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse inscribir a favor del Estado "el predio" y de volver a peticionar "la administrada" la venta directa, previamente se deberá descartar si éste se encuentra afectado por algún derecho de vía (bien de dominio público).

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444, el Informe Brigada N° 277-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 409-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARÍA DEL CARMEN ELIZABETH CUARESMA CONDORI**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 8.0.1.8



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