

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 266-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 112-2018/SBN SDDI, que contiene la solicitud presentada por **MANUEL PÉREZ PÉREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 284,05 m² ubicado en el lote 4, Etapa 8 y 9 del sector III de la Ciudad Mariscal Cáceres, 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 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 8 de febrero de 2018 (S.I. N° 04189-2018), Manuel Pérez Pérez, en adelante "el administrado", peticona la venta directa de "el predio", en virtud de los literales a), c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 al 2). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (folio 3); **2)** copia simple del documento nacional de identidad de Luiza Zenaida Ártica Guevara de Pérez (fojas 4); **3)** copia simple de la partida registral N° P02084640 del Registro Predial Urbano, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 5); **4)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" del 15 de enero de 2018 (folios 8); y, **5)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" de enero del 2018 (fojas 9).



4. Que, el procedimiento administrativo de venta 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° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: “Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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 de 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”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 277 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de abril de 2018 (fojas 11), según el cual se advierte que “el administrado” en su solicitud de venta directa ha indicado que el área materia de interés es de 284,05 m², lo cual discrepa con la documentación técnica presentada; razón por la cual en el numeral 3.1 del citado informe se determinó que la poligonal de “el predio” encierra un área de 289,09 m², la cual es materia del presente análisis concluyendo respecto de esta lo siguiente: **i)** 146,86 m² (representa el 50,80 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de “el administrado” y la Sra. Luiza Zenaida Ártica Guevara en la partida registral N° P02084640 del Registro Predial Urbano, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 70); **ii)** 1,19 m² (representa el 0,41 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE en la partida registral N° P02084637 del Registro Predial Urbano, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 64); **iii)** 3,15 m² (representa el 1,09 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° P02084638 del Registro Predial Urbano, Zona Registral N° IX –





RESOLUCION N° 266-2018/SBN-DGPE-SDDI

Sede Lima (fojas 65); **iv**) 1,40 m² (representa el 0,48 % de “el predio”) inscrito a favor de terceros en la partida registral N° P02084639 el Registro Predial Urbano, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 66); **v**) 2,91 m² (representa el 1,01 % de “el predio”) inscrito a favor de terceros en la partida registral N° P02084641 del Registro Predial Urbano, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 68); y, **vi**) 133,58 m² (representa el 46,21 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE en la partida registral N° P02082150 del Registro Predial Urbano, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 32).

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente de la presente resolución, se puede determinar que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa promovida por “el administrado”, debiéndose disponer 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 modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 447-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0290 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MANUEL PÉREZ PÉREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese
P.O.I. 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