

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 288-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 406-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FRANCISCO SOLANO PERALTA BALDEÓN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 293,10 m², ubicado en el Sector Pampa Tinajas, distrito de Pachacamac, 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") y 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 16 de mayo de 2018 (S.I. N° 17923-2018) **FRANCISCO SOLANO PERALTA BALDEÓN** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota, el 13 de marzo de 2018 (foja 2); **b)** imágenes fotográficas de "el predio" (foja 3); **c)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 4); **d)** formulario N° 002-TUPA/SBN-SDRC presentado el 23 de marzo de 2018 (S.I. N° 09773-2018) (foja 5); **e)** copia de boleta electrónica emitida por esta Superintendencia con sello de cancelación del 23 de marzo de 2018 (foja 7); **f)** oficio N° 1850-2018/SBN-DNR-SDRC emitido por esta Superintendencia, el 11 de abril de 2018 (foja 8); **g)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Subdirección de Registro y Catastro, el 6 de abril de 2018 (foja 9); **h)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota, de marzo de 2018 (foja 10); **i)** declaración jurada



sobre autenticidad de documentos suscrito por Francisco Solano Peralta Baldeón (foja 13); **j**) copia simple de la Constancia de Posesión N° 0267-2010-MDP/GDUR emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, el 19 de marzo de 2010 (foja 14); **k**) copia simple de la solicitud de constancia de posesión presentada ante la Municipalidad Distrital de Pachacamac, el 1 de diciembre de 2009 (foja 15); **l**) copia simple del recibo de pago de derechos administrativos por concepto de emisión de certificado de zonificación, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, el 1 de diciembre de 2009 (foja 17); **m**) copia simple de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) del año 2010, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, con sello de recibido del 23 de abril de 2010 (foja 19); **n**) copia simple del recibo de pago por pago de impuesto predial emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, con sello de cancelación del 14 de octubre de 2017 (foja 23); **ñ**) copia simple del consolidado de deuda tributaria emitido por la Municipalidad de Pachacamac, con fecha de impresión del 14 de octubre de 2017 (foja 24); y, **o**) imágenes fotográficas (foja 25).



4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto 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, 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.



6. Que, asimismo, el artículo 48° de "el Reglamento" regula que 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; 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.

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 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.



8. Que, de la evaluación de la documentación técnica, el certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado", así como de los antecedentes registrales, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 471-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2018 (foja 27) mediante el cual se concluye que "el predio" se superpone de la siguiente manera: **i**) 1 234,86 m² (95.50%) se superpone con el área inscrita a favor del Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI, en la partida registral N° 49070876 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima (foja 31); y, **ii**) el remanente de 58.24 m² (4.50%) se superpone con el área inscrita a favor de la Comunidad Campesina de Cucuya, inscrita en el Tomo 11-H, fojas 695 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 288-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución, se ha determinado que "el predio" no es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución, debiéndose disponer el archivo definitivo de éste 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, el Informe de Brigada N° 500-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 318-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:



PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **FRANCISCO SOLANO PERALTA BALDEON**, 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° 8.0.1.8



ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES