

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 318-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de mayo de 2018

**VISTO:**

El expediente N° 993-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **SOLEDAD MARGARITA MALÁSQUEZ CASAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 248, 93 m<sup>2</sup>, ubicada en la Agrupación Familiar Prolongación Unión, Mz E Lote s/n, en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 12 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43409-2017), Soledad Margarita Malasquez Casas, (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio" (fojas 1 al 3). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia certificada de su Documento Nacional de Identidad (fojas 4); **2)** copia certificada del acta del 16 de diciembre de 1940 otorgada por el Juez de Paz de Lurín (fojas 5 y 6); **3)** copia certificada del acta del 13 de marzo de 1941 otorgada por el Juez de Paz de Lurín (fojas 7 y 8); **4)** copia certificada del acta de 1940 otorgado por Juez de Paz de Lurín (fojas 9 al 15); **5)** copia certificada de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX (fojas 16 y 17); **6)** copia certificada de plano de lotización (fojas 18); **7)** copia certificada de memoria descriptiva de "el predio" visado por la Municipalidad de Lurín (fojas 19); **8)** copia certificada del plano ubicación y localización visado por la Municipalidad de Lurín(fojas 20); **9)** copia certificada del plano perimétrico y ubicación (fojas 21); **10)** copia certificada de recibos de pagos de arbitrios



e impuesto predial del 13 de septiembre de 2013 (fojas 22); **11**) copia certificada de la declaración de impuesto predial (fojas 23 y 24); **12**) copia certificada de constancia de posesión N° 1026-2012-GDU/ML del 20 de septiembre de 2012 emitida por la Municipalidad distrital de Lurín (fojas 25); **13**) copia certificada de la constancia de posesión N° 0197-2014-GDU/ML emitida por la Municipalidad distrital de Lurín el 3 de marzo de 2014 (fojas 26); **14**) copia certificada del escrito presentado ante COFOPRI el 21 de noviembre de 2016 (fojas 27 y 28) **15**) copia certificada de recibo de agua emitido por SEDAPAL el 2014 (fojas 29); **16**) copia certificada de recibo de luz emitido por Luz del Sur el 2014 (fojas 30); **17**) copia certificada del certificado de parámetro urbanístico y edificaciones N° 395-UDFT-AG-ZA/ML emitido por la Municipalidad de Lurín (fojas 31 y 32); **18**) copia certificada de declaración de impuesto predial de los años 2013, 2015, 1983, 1984 y 1986 (fojas 33 al 40); **19**) copia certificada de recibo de agua correspondiente al 2014 y 2015 (fojas 41 al 44); **20**) copia certificada del escrito presentado ante la Municipalidad de Lurín el 14 de octubre de 1999 (fojas 45 y 46); **21**) copia certificada del plano lotización – ubicación visado por la Municipalidad de Lurín (fojas 47); y, **22**) copia certificada del plano de trazado y lotización visado por la Municipalidad de Lurín (fojas 48).

4. Que, el procedimiento 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 venta 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) de la “Directiva N.º 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N.º 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.º 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 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”, la “Directiva N.º 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 318-2018/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 422-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2018 (fojas 49), el cual determinó respecto a "el predio" lo siguiente: **i)** 237,66 m<sup>2</sup> (que representa el 95,47% de "el predio") inscrito a favor de Edgar Edidban Álvarez Montesinos y Marleny Ruiz Montesinos, en la partida registral P03257358 (fojas 51) del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; y, **ii)** 11, 27 m<sup>2</sup> ( que representa el 4,53% de "el predio"), en un ámbito que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.



10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, ha quedado demostrado respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 234,66 m<sup>2</sup> ( 95, 47%) de "el predio", se encuentra inscrito a favor de particulares, razón por la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución; y, **ii)** 11,27 m<sup>2</sup> (4,53 %) de "el predio", no cuenta con inscripción registral, por lo que de conformidad con el artículo 48° de "el Reglamento" concordado con la normativa glosada en el octavo considerando de la presente resolución, tampoco puede ser objeto de acto de disposición alguno; razones por las cuales la solicitud de venta directa deviene en improcedente.



11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, ésta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado del área de 11,27 m<sup>2</sup> (que representa el 4,53% de "el predio"), de conformidad con el literal e) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 353-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N°544-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SOLEDAD MARGARITA MALASQUEZ CASAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 8.0.1.8



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