

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 322-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de mayo de 2017

VISTO:

El expediente N° 331-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FORTUNATO FELIX RODRÍGUEZ OBREGON**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 125,20 m², ubicada en la Av. Alejandro Bertello s/n, Parcela C-C1, distrito de Santa Rosa, 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 4 de mayo de 2017 (S.I. N° 13788-2017), **FORTUNATO FELIX RODRIGUEZ OBREGON** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" en virtud de las causales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Mario Anchante Gamboa, en abril de 2017 (fojas 4); **c)** copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 1190-010-MDSR, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, el 8 de noviembre de 2010 (fojas 7); **d)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 1162-2015-MDSR, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, el 16 de julio de 2015 (fojas 8); **e)** copias autenticadas de las declaraciones juradas de impuesto predial de los años 2016 y 2017 (HR y PR) emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 12); **f)** plano ubicación y localización respecto de "el predio", Lamina U-01, suscrita por el ingeniero civil Mario Anchante Gamboa, en abril de 2017 (fojas 16); y, **g)** plano perimétrico respecto de "el predio", Lamina P-01, suscrita por el ingeniero civil Mario Anchante Gamboa, en abril de 2017 (fojas 17).



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, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado que pretende la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



7. 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.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por “el administrado”, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 598-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2017 (fojas 20), mediante el cual se concluyó, entre otros, lo siguiente:

- (...)
- 3.2 Evaluación de la titularidad:
- a) Efectuada la consulta en la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP y la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, se verifica que “el predio” se ubica **en ámbito que no está identificado con el Código Único SINABIP (CUS)**, en tanto que a la fecha no se encuentra registrado como predio del Estado.
- (...)
- 4.1 “el predio” de un área de 125,20 m² objeto de venta directa por la causal c) y d) se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor de **Peruvian Trust Company Sociedad Anónima**, en el tomo 1097, fojas 351, con continuación en la Partida N° **49029962** del Registro de la Propiedad Inmueble, Zona Registral N° IX-Sede Lima, Oficina Registral Lima.
- 4.2 Asimismo, la Partida N° **49029962** ha sufrido varias independizaciones, por lo que, “el predio”, se encontraría en la parte libre no urbanizada de la Urbanización Country Club Balneario Santa Rosa Zona “A”, inscrito en el Tomo 1870, fojas 393.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 322-2017/SBN-DGPE-SDDI

(...):



11. Que, en mérito a lo señalado en el considerando precedente respecto de “el predio”, se advierte que según la Base gráfica de predios del Estado–SBN, no cuenta con inscripción registral a favor del Estado toda vez que se encuentra inscrita a favor de terceros, en la partida registral N° 49029962 de la Oficina Registral Lima (fojas 32).

12. Que, ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa de “el administrado” deviene en improcedente toda vez que “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado, ya que se encuentra inscrita a favor de terceros, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.

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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y el Informe Técnico Legal N° 0377-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FORTUNATO FELIX RODRIGUEZ OBREGON**, 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. 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