



RESOLUCIÓN N° 325-2017/SBN-DGPE-SDDI

San isidro, 24 de mayo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 131-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GINA LOURDES GARCÉS DAVILA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio urbano de 4 469,40 m², ubicado en la Carretera Central km. 45,900 al 46,000, Sector Cupiche del Valle del Rimac, distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 16 de febrero de 2017 (S.I. N° 04745-2017), Gina Lourdes Garcés Davila (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 al 3). Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plano perimétrico emitido en setiembre de 2016 (fojas 4); **b)** memoria descriptiva emitida en setiembre de 2016 (fojas 5 al 7); **c)** plano de ubicación – localización emitido en setiembre de 2016 (fojas 8); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido el 27 de octubre de 2016 (fojas 9 y 10); **e)** recibos de pago del impuesto predial de los años 2013 y 2014 (fojas 11 y 12, 15 y 16); **f)** declaración jurada del impuesto predial de los años 2013 y 2014 (fojas 13 y 14, 17 al 19); **g)** contrato privado de compra venta otorgado por Héctor Tito Villar Fierro a favor de CONSA ASOCIADOS SAC el 4 de mayo del 2012 (fojas 20 al 22); **h)** constancia de posesión N° 011-2012-MDRP-SGOPP emitida por la Municipalidad Distrital



de Ricardo Palma el 16 de febrero de 2012 (fojas 23); i) Resolución de Alcaldía N° 0254-2010 emitida por la Municipalidad de Ricardo Palma el 10 de mayo de 2010 (fojas 24 al 26); y, j) resolución de Alcaldía N° 0356-2012 emitida por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma el 6 de noviembre de 2012 (fojas 27).

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 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN), es decir, los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en mencionado artículo 77°.



5. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



6. 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 de la entidad que pretenda enajenarlo.



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 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", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, obra en autos el certificado de búsqueda catastral del 27 de octubre de 2016, presentado por "la administrada", según el cual respecto a "el predio" se advierte que se superpone: i) parcialmente con zona inscrita en partidas antiguas, las cuales no contienen suficientes elementos técnicos; asimismo, se deduce que el área que fue materia de consulta se encuentra en el ámbito del tomo 61 PD, fojas 394 (Ferrocarril Central del Perú). Sin embargo, no resulta posible verificar gráficamente dado que el título archivado no cuenta con plano; y, ii) el área remanente se superpone con el área inscrita en la partida N° 07013087 de la Oficina Registral de Lima.

9. Que, asimismo, de la revisión de las partidas registrales indicadas en el certificado catastral descrito en el considerando que antecede, se advierte lo siguiente: i) el área inscrita en la Ficha N° 1152704, que continúa en la partida N° 49042956 de la Oficina Registral de Lima se encuentra a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones (fojas 35 al 51); y, ii) el área inscrita en la partida N° 07013087 de la Oficina Registral de Lima se encuentra a favor de Raymond Rodas Mendoza (fojas 31 al 34).



RESOLUCIÓN N° 325-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal a la solicitud presentada por "la administrada", se emitió el Informe de Brigada N° 405-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2017 (fojas 29 y 30), el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

- 4.1 *A pesar que "la administrada", indica solicitar la venta directa de un área total de 4 469,40 m², presentando documentación técnica que describe dicha área; graficadas las coordenadas de dicha documentación, resulta un área gráfica de 4 471,00 m², por lo que, la presente evaluación se realizó tomando en cuenta dicha área gráfica, a la que se denomina "el predio".*
- 4.2 *"El predio" de 4 471,00 m², se encuentra totalmente en un ámbito que no cuenta con inscripción registral a favor del **Estado**, representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN**.*
- 4.3 *Conforme con el Certificado de Búsqueda Catastral, presentado por "la administrada", y la evaluación realizada en gabinete, "el predio" se encontraría parcialmente en ámbito inscrito en la Partida N° 49042956 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (Tomo 61 PD, Fojas 394. As. 6; Ferrocarril Central del Perú), cuya titularidad le corresponde al **Ministerio de Transportes y Comunicaciones - MTC**, el cual cuenta con tres títulos pendientes, sin embargo no es posible determinar con exactitud la afectación con esta propiedad, ya que sus respectivos títulos archivados, no cuentan con plano. Asimismo, lo que resta se encuentra en ámbito inscrito en el Tomo 11H Fojas 640 que continua en la Partida N° 07013087 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, cuya titularidad le corresponde a **terceros (particular)**. No se ha podido determinar el porcentaje de superposición con dichas propiedades, al no contar con información gráfica actualizada de los predios inscritos en los Registros Públicos.*

(...)

11. Que, en atención a lo señalado en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente se concluye respecto de la documentación técnica presentada por "la administrada" lo siguiente: i) de las coordenadas consignadas resulta un área gráfica de 4 471,00 m²; y, ii) "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia.

12. Que, en atención a lo señalado en el noveno y décimo primer considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado, razón suficiente para determinar la improcedencia de la solicitud de venta, por cuanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el sexto 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 por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 378-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de mayo de 2017





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **GINA LOURDES GARCÉS DAVILA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

N° 5.2.1.8



María del Pilar Pineda Flores

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