

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 354-2018/SBN-DGPE-SDDI

San isidro, 06 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 1022-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ESTELA VILCHEZ VDA. DE AREVALO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 9 506,61 m², ubicado en la zona agrícola Ex Hacienda Pedreros, Huachipa Norte, distrito 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 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 14 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43909-2017), Estela Vilchez Vda. De Arévalo (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia del acta de la diligencia de inspección ocular emitida por el Juez del Tercer Juzgado de Tierras el 11 de mayo de 1990 (fojas 2 al 4); **b)** copia de su Documento Nacional de Identidad (fojas 5); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido el 28 de setiembre de 2017 (fojas 6 y 7); **d)** copia del listado de la sección censal urbana por áreas de empadronamiento, manzanas y viviendas (fojas 11 al 25); **e)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Ricardo Flores Gabriel (fojas 26 y 27); **f)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Ricardo Flores Gabriel en setiembre de 2015 (fojas 28); **g)** copia del certificado de la ocurrencia N° 884 emitida por Policía Nacional del Perú el 30 de diciembre de 2008 (fojas 31 al 33); **h)** copia de la constatación policial emitida el 13 de julio de 2017 (fojas 34 y 35); **i)** copia de la Resolución de Gerencia de Renta N° 1427-2017/MDL emitida por la



Municipalidad de Lurigancho el 24 de noviembre de 2017 (fojas 41 y 42); j) copia de las declaraciones juradas del impuesto predial de los años del 1982 a 1990, 1992 y 2014 (fojas 43 al 71); y, k) plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Ricardo Flores Gabriel en setiembre de 2015 (fojas 74); y, l) CD-ROOM (fojas 76).

4. Que, mediante escrito presentado el 9 de mayo de 2018 (S.I. N° 16884-2018), "la administrada" otorga poder a Estela Anatolia Arévalo Vilchez, a fin de que realice trámites relacionados a su procedimiento de compra venta ante esta Superintendencia (fojas 162).

5. Que, el procedimiento venta directa 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° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN de la 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").

6. Que, el artículo 32° del glosado cuerpo normativo, 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", establece 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 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".

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° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 426-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2018 (fojas 77), determinando lo siguiente: i) 8 591,36 m² (90,37% de "el predio") se superpone con los predios inscritos en las partidas registrales N° 07082040 y 42771201 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, inscrito a favor de terceros, por lo que se advierte duplicidad registral en las referidas partidas (fojas 85); ii) 77,50 m² (0,82%) se superpone con los predios inscritos en las partidas registrales N° 49071815 y 42771201 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, inscrita a favor de terceros, por lo que se advierte duplicidad registral en las mencionadas partidas (fojas 80 al 83); iii) 806,19 m² (8,48% de "el predio") forma parte de un área de mayor extensión, inscrito a favor de Agrícola Las LLanozas en la partida registral N° 42771201 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima (fojas 79); iv) 31,56 m² (0,33% de "el predio") se encuentra sin información registral; y, v) 434,79 m² (4,57% de "el predio") se superpone con el sitio arqueológico Pedreros, de acuerdo al Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGA del Ministerio de Agricultura.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 354-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 9 475,05 m² (99,67% de "el predio") se encuentra inscrito a favor de terceros en las partidas registrales N° 42771201, 49071815 y 07082040 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; por lo tanto, no son de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; y, ii) 31,56 m² (0,33% de "el predio") no cuenta con inscripción a nombre del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48^o1 de "el Reglamento".



11. Que, respecto al área de 31,15 m², que representa el 0,33% de "el predio", esta 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, conforme a sus atribuciones.

De conformidad con lo establecido en 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 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 619-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 408-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ESTELA VILCHEZ VDA. DE AREVALO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 8.0.1.8



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

¹ Artículo 48°.-
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 (...)