



RESOLUCIÓN N° 399-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de julio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 220-2016/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **JENNY LÓPEZ ÁLVAREZ**, mediante la cual peticona la **REGULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA** del terreno de 120.00 m², ubicado en el Jr. Venus N° 520, Urb. El Trébol en el distrito de Los Olivos, 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 6 de octubre de 2014 (S.I. N° 21816-2014), **JENNY LÓPEZ ÁLVAREZ** (en adelante "la solicitante"), solicita la regularización del contrato de compra venta de "el predio", indicando que los documentos sustentatorios se encuentran en el expediente N° 734604 que obra en esta Superintendencia (fojas 1). En atención a lo requerido por "la solicitante" se revisó la documentación que obra en el expediente N° 734604¹.

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en la Primera Disposición Transitoria de la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN"), según el cual, la

¹ 40.1.1 Aquella que la entidad solicitante posea o deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente por el administrado en cualquiera de sus dependencias, o por haber sido fiscalizado por ellas, durante cinco (5) años anteriores inmediatos, siempre que los datos no hubieren sufrido variación ni haya vencido la vigencia del documento entregado. Para acreditarlo, basta que el administrado exhiba la copia del cargo donde conste dicha presentación, debidamente sellado y fechado por la entidad ante la cual hubiese sido suministrada

regularización de los contratos de compraventa o adjudicación a título oneroso, de predios estatales que compete efectuar a la SBN por mandato de una norma legal expresa, se aplica la presente directiva, en lo que fuere pertinente.

5. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen que la **calificación de la solicitud** (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Siendo así, establece que de ser necesario, se 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 complemente 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 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° 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, mediante Oficio N°495-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2015, se requirió la siguiente documentación:

"(...)

Sobre el particular, hacemos de su conocimiento que verificada la documentación contenida en el Expediente N° 734604 se advierte que no constan elementos suficientes para identificar con exactitud el predio materia de pretensión, por lo que a fin de atender lo requerido deberá presentar documentación técnica (Plano Perimétrico, Plano de ubicación).

Por otro lado, nos comunica que cambio de nombre de Jenny Genera Quispe Alvarez a Jenny López Alvarez, por lo que deberá presentar los documentos siguientes:

- Copia autenticada o certificada del Documento Nacional de identidad (D.N.I).
- Copia autenticada o certificada de la Partida de Nacimiento.
- Copia autenticada o certificada de la Sentencia Judicial donde se declare el cambio de nombre

(...)"

11. Que, mediante escrito presentado el 21 de abril de 2015 (S.I. N° 09112-2015), "la solicitante" remite la siguiente documentación: **a)** memoria descriptiva de subdivisión de



RESOLUCIÓN N° 399-2016/SBN-DGPE-SDDI

lote suscrita por el Arq. Miguel Béjar Pardo (fojas 5); **b)** plano de ubicación y localización U-1 de marzo de 2015 suscrito por el Arq. Miguel Bejar Pardo (fojas 6); **c)** partida de nacimiento extraordinaria emitida por la Oficina de los Registros Civiles de Santiago otorgada a Jenny López Álvarez el 30 de octubre de 1997 (fojas 8); y, **d)** Documento Nacional de Identidad de Jenny López Álvarez (fojas 9)

12. Que, mediante el Oficio N° 1288-2015/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2016, luego de la evaluación de la documentación remitida (fojas 10) se informó a "la solicitante" lo siguiente:

(...)

El predio de consulta carece de antecedente registral a favor del Estado, es pertinente señalar, que se consultó otras bases gráficas referenciales el mencionado predio advirtiéndose que se encuentra superpuesto con la partida N° 11027265 del Registro de Predios de Lima y con el Tomo 2082 a fojas 269.

Con la finalidad de atender lo requerido le sugerimos nos remita el certificado de Búsqueda catastral para poder determinar si el predio materia de pretensión, tiene o carece de antecedentes registrales, sea de manera total o parcial.

13. Que, mediante el escrito presentado el 1 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28394-2015) "la solicitante" remite el Certificado de Búsqueda Catastral del 17 de noviembre de 2015 expedido por la SUNARP (fojas 11), el cual indica:

(...)

Efectuadas las comparaciones gráficas entre los elementos técnicos presentados y nuestras diferentes bases actualizadas hasta la fecha, se informa que el área en consulta, se visualiza en ámbito mayor **inscrito en la partida N° 11027265 As. B0004.**

(...)

14. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 649-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de mayo de 2016 (fojas 16), en el cual se determinó, respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

III.- ANÁLISIS

3.1 La presente evaluación es resultado de trabajo en gabinete, no se realizó trabajo en campo.

3.2 Según el Certificado de Búsqueda Catastral del 10 de noviembre de 2015, el Registro de Predios concluye que "el

predio" se visualiza en ámbito mayor inscrito en la Partida N° 11027265 As. B00004, partida que de acuerdo a la base referencial de propiedades con que cuenta esta Superintendencia, sería de propiedad privada.

IV.- CONCLUSIONES

De acuerdo al Certificado de Búsqueda Catastral del 10 de noviembre de 2015, emitido por el Registro de Predios, "el predio" no sería de dominio privado del Estado.

(...)"

15. Que, en ese sentido tomando en cuenta la evaluación técnica efectuada a la documentación remitida, y de la revisión de la partida registral N° 11027265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima –Zona Registral N° IX-Sede Lima, ha quedado demostrado que "el predio" se encuentra inmerso en un área de mayor extensión inscrito a favor de particulares; en consecuencia esta Superintendencia no es competente para evaluar su disposición, por ende no es posible regularizar el compra venta a favor de "la solicitante" debiendo declararse improcedente la solicitud de regularización de compra venta formulada por "la solicitante" y disponer el archivo del procedimiento una vez consentida la presente resolución.

16. Que, no obstante a lo expuesto en la presente resolución, mediante Memorándum N°1473-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2016 se ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia que evalúe de acuerdo a sus competencias las acciones de saneamiento técnico legal de "el predio".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley N° 24242, la Directiva N° 006-2014/SBN y el Informe Técnico Legal N° 0437-2016-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **REGULARIZACION DE CONTRATO DE COMPRA VENTA** presentada por **JENNY LÓPEZ ÁLVAREZ**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I.: 5.2.1



ABOG. Cándida Raateguel Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES