

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 399-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 287-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARMEN ROSA VELARDE VIUDA DE CHOQUE**, representada por Cristhian Jesús Caballero Vega, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 98,29 m², ubicado en la avenida Los Naturales N° 725, a 20 cuadras de la Plaza de Armas, distrito y provincia de Huaral, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 27 de marzo de 2018 (S.I. N° 10246-2018), Carmen Rosa Velarde Viuda de Choque, representada por Cristhian Jesús Caballero Vega (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **2)** carta poder otorgada a favor de Cristhian Jesús Caballero Vega (fojas 5); **3)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" del 05 de marzo de 2018, suscrita por el ingeniero civil Zenón Inca Rodríguez (fojas 6); **4)** plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" de marzo de 2018, suscrito por el



ingeniero civil Zenón Inca Rodríguez (fojas 7); **5**) plano perimétrico correspondiente a “el predio” de marzo del 2018, suscrito por el ingeniero civil Zenón Inca Rodríguez (fojas 8); **6**) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Huaral el 2 de marzo de 2018 (fojas 9); **7**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (HR y PU) correspondiente al periodo 2017 (fojas 11); **9**) copias simples de los recibos de agua emitido por la Empresa Municipal de Agua Potable y Saneamiento (Emapa Huaral S.A.) de junio de 2000 y 1 de febrero de 2018 (fojas 14 y 16); **10**) copia simple del recibo de luz emitido por la Empresa de Distribución Eléctrica de Lima Norte S.A.A. (Edelnor) del 2 de marzo de 2005 (fojas 15); **11**) copia simple del recibo de luz emitido por la Empresa Enel Distribución Perú S.A.A. de febrero de 2018 (fojas 17); y, **12**) copias simples de 5 fotografías (fojas 18).



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° 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”).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de propiedad estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.



6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) 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. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.



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; 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 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 de 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 399-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 615-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2018 (fojas 23), según el cual entre otros, determinó respecto de "el predio" que: **i)** se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado lo que concuerda con el certificado de búsqueda catastral presentado por "la administrada" (fojas 9); y, **ii)** se encuentra en Zona Residencial de Densidad Media (RDM), aprobado por Ordenanza N° 004-2010-MPH del 17 de marzo de 2010.



10. Que, en tal sentido, "el predio" no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente resolución; y el artículo 48° de "el Reglamento"¹. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe, si corresponde, el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de "el predio", 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 por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 706-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0466 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CARMEN ROSA VELARDE VIUDA DE CHOQUE**, representada por Cristhian Jesús Caballero Vega, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.18.0.1.8



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

¹ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición
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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)