

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 404-2018/SBN-DGPE-SDDI

San isidro, 02 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 411-2017/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **SANTUSA FLORINDA MARRON DAZA DE GUIZADO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 392,17 m², ubicado en el Pasaje 18 de abril N° 185, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P01073741 del Registro de Predios de la Oficina Registral 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 1 de junio de 2017 (S.I. N° 17412-2017), Santusa Florinda Marrón Daza de Guizado (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presentan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Comas en 26 de abril de 2017 (fojas 2); **b)** copia de las Declaraciones Juradas de Autovalua (HR y PU) del año 2008 al 2010 (fojas 3 al 6); **c)** copia de los recibos de pago del 20 de diciembre de 2013 y 27 de julio de 2011 (fojas 7 y 8); **d)** copia de la carta de felicitación emitida por la Municipalidad Distrital de Comas el 26 de diciembre de 2016 (fojas 9); **e)** memorias



descriptivas suscritas por el arquitecto Luis Swayne Barrios en enero de 2017 (fojas 11 al 13); **f)** certificado de búsqueda catastral N° 01036-2016 emitido por esta Superintendencia el 1 de diciembre de 2016 (fojas 14); **g)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Edgardo Peralta Guizado (fojas 16); **h)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 17); **i)** plano de ubicación suscrito por el arquitecto Luis Swayne Barrios en enero de 2017 (fojas 18); y, **j)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Luis Swayne Barrios en enero de 2017 (fojas 19).

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

8. Que, para determinar la titularidad del predio solicitado, y como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales, emitiéndose el Informe Preliminar N° 514-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2018 (fojas 22) que modificó el Informe de Brigada N° 1048-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2017 (fojas 20), según el cual concluye que "el predio" se superpone con el área de mayor extensión, correspondiente al Pueblo Joven Pampa de Comas, inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, según consta en el Asiento 00322 de la partida registral N° P0173741 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 115); asimismo, el Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por esta Superintendencia el 1 de diciembre de 2016, señala que de la evaluación de la documentación técnica presentada por "la administrada", no advierte predio estatal (fojas 14).



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 404-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; dado que se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, al superponerse con el área matriz correspondiente al Pueblo Joven Pampa de Comas, el cual forma parte del proceso de formalización de la propiedad informal a cargo de COFOPRI, razón por la cual la solicitud de venta, devine en improcedente en atención a la normativa señalada en el sexto considerando de la presente resolución.



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° 721-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 472-2018/SBN-DGPE-SDDI de 28 de junio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **SANTUSA FLORINDA MARRON DAZA DE GUIZADO**, 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.

P.O.I N° 8.0.1.8



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