

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 448-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 013-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CONSTRUCTORA EJECUTORA VENTAS DE BIENES Y SERVICIOS A & L S.A.C.**, representada por Jesús Benjamín García Silvestre, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 8 972,65 m², ubicado entre las avenida Francisco Pizarro y la avenida Los Próceres, distrito del Rímac, 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") y 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 29 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45759-2017) la **CONSTRUCTORA EJECUTORA VENTAS DE BIENES Y SERVICIOS A & L S.A.C.**, representada por Jesús Benjamín García Silvestre (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", sin señalar la causal en la que sustenta su pedido (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por Pedro Marcelino Rivera Vicuña y Fortunato Félix Cárdenas Arenas, del 28 de diciembre de 2017 (foja 2); **b)** plano de ubicación y localización de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Carlos Humberto Vasquez Contreras, de diciembre de 2017 (foja 6); y, **c)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Carlos Humberto Vasquez Contreras, de diciembre de 2017 (foja 7).



4. Que, el procedimiento administrativo 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 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, 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.

6. 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.

7. Que, habiéndose realizado el diagnóstico de “el predio”, esta Subdirección revisó los antecedentes registrales y elaboró el Informe Preliminar N° 323-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018 (foja 8) mediante el cual se concluye, entre otros, lo siguiente: i) “el predio” recae totalmente sobre el predio inscrito en la partida registral N° 11860885 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (foja 9) producto de la acumulación de los predios inscritos en la partidas registrales N° 11610699 y N° 07025414 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; ii) en el asiento C0004 consta inscrito el traslado de la compra venta del 25% de acciones y derechos de “el predio” a favor de terceros; y, iii) fue transferido a favor de la Federación de Empresarios y Comerciantes de Insumos para la Industria del Calzado Caquetá Rímac – Perú, en adelante “la Federación”, mediante Contrato N° 002-2017/SBN-GG del 18 de enero de 2007, otorgado por el Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales, en adelante “el Contrato” (foja 25).

8. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, si bien es cierto “el predio” aún se encuentra inscrito a favor del Estado, considerando que en el asiento C00003 de la partida registral N° 11860885 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se declara nula la resolución N° 11 del 27 de abril de 2007 que declaró la invalidez de la inscripción del asiento registral C0004 de la partida registral N° 07025414 del Registro de Predios de Lima (foja 27), asiento en el cual obra inscrita la titularidad del Estado vía prescripción adquisitiva; asimismo que, en el asiento C0004 de la partida existe la venta directa de derechos y acciones del 25% de “el predio” a favor de terceros y que, en el asiento C00005 de la partida registral en análisis obra inscrita solo como anotación preventiva la compra venta a favor de “la Federación”; también lo es que mediante “el Contrato” se celebró la venta a favor de “la Federación”; por tal razón, siendo nuestro sistema registral de predios uno declarativo y no constitutivo de derechos y de conformidad con el artículo 949¹ del Código Civil, el actual propietario de “el predio” es “la Federación”.

¹ Artículo 949 del Código Civil. - La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 448-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución, se ha determinado que "el predio" no es de propiedad 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 quinto 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 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, el Informe de Brigada N° 772-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 519-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **CONSTRUCTORA EJECUTORA VENTAS DE BIENES Y SERVICIOS A & L S.A.C.**, representada por Jesús Benjamín García Silvestre, por los fundamentos 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES