



RESOLUCIÓN N° 512-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 460-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GERARDO GONZALES TRUJILLO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 7 457,53 m², ubicado en el Sector San Pedro de Carabayllo a la altura del Km. 7 de la Av. José Saco Rojas, en el distrito de Carabayllo, 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 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 22 de junio de 2017 (S.I N° 20024 - 2017), Gerardo Gonzales Trujillo (en adelante "el administrado"), solicita la **VENTA DIRECTA** de "el predio", sin indicar la causal de venta establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", asimismo, de la lectura efectuada a su escrito se advierte que "el administrado" si bien indicó que adjuntó documento de los trámites realizados ante el Ministerio de Cultura, con el cual sustentaría que no existe zona arqueológica, también es cierto que no obra en autos dicho documento (foja 1). Ahora bien, "el administrado" presenta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia simple de la memoria descriptiva de julio de 2013 suscrita por Felipe Luis Durand López (foja 2 y 3); **ii)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 4); **iii)** declaración jurada de



autoevaluó HR – PU del año 2017 emitida el 11 de abril de 2017 por la Municipalidad distrital de Garabaylo (fojas 6 al 9); **iv**) copia simple del acta de constatación emitido el 25 de octubre de 2012 por el Gobernador de Carabaylo (fojas 10); **v**) copia certificada del certificado de búsqueda catastral emitido el 14 de octubre de 2016 por la SUNARP (foja 13 y 14); y, **vi**) copia simple de un escrito solicitando la visación de planos ante la Municipalidad Distrital de Carabaylo suscrito por “el administrado” el 8 de enero de 2014 (fojas 15).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública **y, excepcionalmente, por 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”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado que pretenda la venta directa de “el predio”, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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.

8. 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.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por el administrado, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



RESOLUCIÓN N° 512-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 920-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2017 (fojas 16); así como ha procedido a revisar los antecedentes registrales, concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral lo que también ha sido indicado por el certificado de búsqueda catastral del 14 de octubre de 2016 adjuntado por “el administrado” (foja 13); y ii) se encontraría totalmente en el ámbito del sitio arqueológico Cerro Cañón (Sector A y B), según el Sistema de información Geográfica de Arqueológico – SIGDA.

12. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado respecto de “el predio” que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, salvo que se proceda a la primera inscripción de dominio, de conformidad con lo establecido el artículo 48^o del “Reglamento” y que además se descarta la posible superposición con la citada zona arqueológica alguno por constituir un bien de dominio público. No obstante ello, esta Subdirección mediante Memorando N° 2355-2017/SBN-DGPE-SDDI (foja 18), ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado. En tal sentido, la solicitud de venta directa respecto de “el predio” deviene en improcedente, debiendo disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal m) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN; la Resolución N° 060-2017/SBN-SG del 25 de julio de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 637-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GERARDO GONZALES TRUJILLO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

¹ Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad 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.



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

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo tercer considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5.2.1



[Handwritten signature in blue ink]
ABOG. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES