

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 537-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 115-2011/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **MARGARITA INES LAZARO REYES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un **área de 922,50 m²**, ubicado en la **Mz. E1 Lote 03** en el Parque Industrial de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de otro predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 91614, 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 4 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 9 de agosto de 2016 (S.I. N° 21124-2016), la señora Margarita Inés Lázaro Reyes (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, al amparo del literal c) del artículo 77° del “Reglamento” (fojas 4382). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia legalizada de la Constancia de jurisdicción emitida por la Municipalidad distrital de Ancón (en adelante “la Municipalidad”), el 20

de agosto de 1999 (fojas 4386); **2)** copia legalizada de la Constancia de posesión emitida por “la Municipalidad” el 20 de agosto de 1999 (fojas 4387); **3)** memoria descriptiva suscrita por el Arq. Raúl E. Rospigliosi Benavides en noviembre del año 2001 (fojas 4388); **4)** Certificado de Zonificación y Vías N° 1474-2016-MML-GDU-SPHU, emitido por “la Municipalidad” el 28 de junio de 2016 (fojas 4391); **5)** plano perimétrico y de ubicación, suscrito por el Arq. Raúl E. Rospigliosi Benavides en noviembre de 2001 (fojas 4395); **6)** copia certificada de la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de Lima (fojas 4396); y, **7)** copia simple del documento nacional de identidad de “la administrada” (fojas 4408).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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”). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “la administrada”, es el literal c) del artículo 77° del citado “Reglamento”, el cual establece:

“c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.



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

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección -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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva”.



7. 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 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.

8. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva” 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 (en adelante la “Ley N° 27444”), establece como uno de los requisitos de validez del acto administrativo, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.



RESOLUCIÓN N° 537-2016/SBN-DGPE-SDDI



10. 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 éste 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.



11. Que, teniendo en cuenta el considerando precedente, efectuado el diagnóstico técnico de “el predio” -en gabinete-, esta Subdirección ha determinado que **aquél forma parte de otro predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima**, lo cual también se puede evidenciar de la lectura de la citada partida registral (fojas 4396). No obstante, es pertinente señalar que mediante Resolución N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2016, esta Subdirección resolvió aprobar la venta directa de los predios siguientes: **1) predio de 1 254 180,13 m²**, compuesto por dos áreas sin continuidad física de 749 638,15 m² y 504 541,98 m²; ubicadas en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que forman parte de un área de mayor extensión, inscrito a nombre del Estado en la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 91614, y, **2) predio de 125 324,37 m²**; ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a nombre del Estado en la partida registral N° 13534780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima signado con CUS N° 93569, a favor de la **Asociación Parque Industrial de Ancón**; debiendo precisar al respecto que el “el predio” forma parte del área total inscrita en la partida registral N° 13435623, la cual ha sido materia de disposición a favor de la citada persona jurídica. Razón por la cual, se concluye que “el predio” actualmente no es de propiedad del Estado.



12. Que, en tal sentido, ha quedado demostrado en autos que “el predio” no es propiedad estatal; razón por la cual no es posible su disposición; por lo que corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” en mérito a lo señalado en el décimo onceavo considerando y disponerse el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Resolución 035-2011/SBN-SG, la Resolución N° 054-2013/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 628-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2016;



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar Improcedente la solicitud de venta directa presentada por **MARGARITA INES LAZARO REYES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.
P.O.I.: 5.2.1.8



.....
ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES