

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 560-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de setiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N.° 442-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ENRIQUE ALFONSO SALDARRIAGA SEMINARIO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 214 761,67 m², ubicada al este del Asentamiento Humano La Arboleda, en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú en la Partida Registral N.° 12591209 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.° 54276, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la Ley), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el Reglamento), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 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 solicitud presentada el 14 de junio de 2017 (S.I N.° 19149-2017), Enrique Alfonso Saldarriaga Seminario (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos siguientes: **i)** certificado de búsqueda catastral de "el predio" emitido el 5 de mayo de 2017 por la Oficina Registral de Lima – Sede principal (fojas 5); **ii)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 8); **iii)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita en abril de 2017 por el arquitecto Jorge Z. Sachahuaman Oviedo (fojas 23); **iv)** plano de ubicación y localización de "el predio" suscrito en abril de 2017 por el arquitecto Jorge Z. Sachahuaman Oviedo (fojas 24); **v)** plano perimétrico de "el predio" suscrito en abril de 2017 por el arquitecto Jorge Z. Sachahuaman Oviedo (fojas 26); y, **vi)** certificado de posesión N° 30-86

DR.VI.L/DR-AR/AR emitido el 16 de mayo de 1986 por el Director de la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural – Dirección Regional VI – Lima (fojas 27).

4. Que, mediante escrito presentada el 6 de julio de 2017 (S.I N.° 21803-2017), “el administrado” solicita se le proporcione una constancia del presente procedimiento a fin de que cuente con un respaldo ante las autoridades públicas y privadas (fojas 28).



5. 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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del referido “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 por Resolución N.° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva”).

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

7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva” 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 complementamente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)”.



8. 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 de 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.

9. 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.

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 este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por el administrado, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe de Brigada N.° 1049-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017 (fojas 31), con los cuales se concluye que se encuentra inscrito en la partida registral N.° 12591209 a favor del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú, por lo que no constituye propiedad del Estado representado por esta Superintendencia.



RESOLUCIÓN N° 560-2017/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, asimismo corre a fojas 5, el certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, según el cual concluye que "el predio" se encuentra en el ámbito de partida registral N° 12591209 (fojas 29); y de la revisión de la citada partida registral se advierte que se encuentra inscrito a favor del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú.

13. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa peticionada por "el administrado" deviene en improcedente en la medida que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; no siendo competencia de esta SBN evaluar el acto de disposición solicitado.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la pretensión principal, por no encontrarse inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia no resulta viable dar atención a su solicitud detallada en el cuarto considerando de la presente resolución, en la medida que ésta constituirá una pretensión accesoria que sólo preexistirá de encontrarse en curso el presente procedimiento. Sin perjuicio de lo expuesto, es preciso tener en cuenta que los procedimientos que se enmarcan en nuestros dispositivos legales no contemplan la emisión de alguna constancia que certifique los trámites que realizan los administrados ante esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N.° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada Informe N.° 1159-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de septiembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N.° 686-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de septiembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por Enrique Alfonso Saldarriaga Seminario, por los fundamentos en la presente resolución.

SEGUNDO: **DISPONER** el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.8.




ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES