



RESOLUCIÓN N° 622-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 712-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANGÉLICA MILAGROS ÁLVAREZ MONGE**, representada por Augusto César Calderón Rojas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 804,35 m², ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de 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"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 escrito presentado el 4 de junio de 2018 (S.I. N° 20620-2018), Angélica Milagros Álvarez Monge, representada por Augusto César Calderón Rojas (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 5); **b)** partida registral N° 13888928 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); **c)** copia simple del testimonio del contrato de compra venta otorgado por Carlos Pimentel Zevallos a favor de Eduardo Monge Llosa el 5 de noviembre de 1956 (fojas 9); **d)** copia simple del contrato privado de transferencia de uso y posesión de un bien inmueble otorgado por Eduardo Monge Llosa a favor de Angélica Milagros Álvarez Monge el 20 de marzo de 2000 (fojas 20); **e)** copia simple de la constancia de posesión N° 03-2017 emitida por el Centro Poblado San Pedro de Carabayllo (fojas 25); **f)** copia simple de la Carta N° 884-2017-RLT-SGTDA-SG/MDC del 23 de mayo de 2017 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 28); **g)** copias simples de estados de cuenta corriente del 2001 al 2017 de tributos, emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 29 y 35); **h)** copia simple del estado de cuenta por el ejercicio fiscal de 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 33); **i)** copia simple del voucher de cancelación emitido por la Municipalidad Distrital



de Carabayllo (fojas 36); **j**) copias simples de las declaraciones juradas correspondientes a los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 (fojas 37); **k**) copias simples de los certificados de búsqueda catastral emitidos por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (fojas 59 y 62); **l**) copias simples de los recibos de agua emitidos por la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (Sedapal) de marzo y abril de 2017 (fojas 66); **m**) copia simple del recibo de luz emitido por la Empresa de Distribución Eléctrica de Lima (Edelnor) de diciembre de 2016 (fojas 68); **n**) copia fedateada del plano perimétrico de “el predio” suscrito por el arquitecto Pedro German Torres Agapito (fojas 70); **ñ**) copia fedateada del plano de ubicación de “el predio” suscrito por el arquitecto Pedro German Torres Agapito (fojas 71); y, **o**) copia fedateada de la memoria descriptiva de “el predio” (fojas 73).



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, 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, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” 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 está 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

6. 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.



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 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 832-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 (fojas 132), determinando respecto de “el predio” lo siguiente: **i**) 4,75 m² (representa el 0,59% de “el predio”) se superpone con área inscrita a favor de terceros en la partida registral N° 07072026 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii**) 799,60 m² (representa el 99,41% de “el predio”) se encuentra sin información registral; información que también concuerda con el certificado de búsqueda catastral presentado por “la administrada” del 12 de abril de 2018 (fojas 59); y, **iii**) según el plano de zonificación del Instituto Metropolitano de Planificación, aprobado mediante las Ordenanzas N° 1105-MML, 1651-MML y 1849-MML, se encuentra en Zona de Reglamentación Especial – ZRE.



RESOLUCIÓN N° 622-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en virtud de la evaluación descrita en el considerando que precedente, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 4,75 m² (representa el 0,59% de “el predio”) no se encuentra inscrito a favor del Estado, dado que es de titularidad de particulares, y; ii) 799,60 m² (representa el 99.41% de “el predio”) no cuenta con inscripción registral, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48^o1 de “el Reglamento”; concordado con la normativa señalada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, respecto al área de 799,60 m², que representa el 99.41% de “el predio”, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, conforme a sus atribuciones.

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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 956-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0737 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ANGÉLICA MILAGROS ÁLVAREZ MONGE**, representada por Augusto César Calderón Rojas, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 8.0.1.8



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

¹ Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)