



RESOLUCIÓN N° 626-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 145-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MERCEDES SÁNCHEZ CHÁVEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 400,00 m²; ubicada en la Mz C, Ampliación Lote 11, Asentamiento Humano Brisa de los Ángeles, en el distrito de Santa Rosa, 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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 23 de febrero de 2016 (S.I. N° 04087-2016), Mercedes Sánchez Chávez (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" por causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de la administrada (fojas 3); **b)** copia simple de la carta poder de 12 enero de 2016, otorgada por Daniel Astrong Sánchez Chávez a favor de "la administrada" (fojas 4); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima el 19 de octubre de 2015 (fojas 5); **d)** memoria descriptiva de "el predio", suscrita por el arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega, en agosto de 2015 (fojas 7); **e)** plano de ubicación y localización de "el predio" suscrito por el arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega, en agosto de 2015 (fojas 8); **f)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega, en agosto de 2015 (fojas 9); **g)** dos (2)



fotografías impresas a color correspondientes a “el predio”(fojas 10); **h)** copia simple de la partida N° P01337958, expedida por la Oficina Registral Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 11); y **i)** carta poder con formas legalizadas de 12 enero de 2016, otorgada por Daniel Astrong Sánchez Chávez a favor de “la administrada” (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 directa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”, desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el “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 en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”), de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva y el Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA.

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)”*.

6. 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.

7. 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.

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

9. 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 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la evaluación se emitió el Informe de Brigada N° 490-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2016 (fojas 16), el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 626-2016/SBN-DGPE-SDDI

(...)

4.1 De acuerdo a lo indicado en el Certificado de Búsqueda Catastral adjunto, y verificado con el contraste realizado del polígono remitido por la administrada transformado a PSAD 56, en la base única con la que cuenta la SBN se observa que el polígono, remitido por la administrada se encuentra:

- Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión denominado Mz. C, Lote 11, Asentamiento Humano Brisas de Los Ángeles, inscrito a favor de terceros (Daniel Sánchez Chávez), en la Partida Registral N° P01337958 del Registro de Predios 92,62 m² (23,16% del área solicitada).
- Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión denominado Mz. C, Lote 10, Asentamiento Humano Brisas de Los Ángeles, inscrito a favor de terceros, en la Partida Registral P01337957 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con un área de 46,14 m² (11,54% del área solicitada).
- Parcialmente en ámbito al remanente de partida Matriz correspondiente al Asentamiento Humano Brisas de Los Ángeles, inscrito a favor del Estado representado por COFOPRI, en la Partida Registral N° P01337918 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zonal Registral N° IX, Sede Lima, con un área de 0,46 m² (0,12% del área solicitada).
- El área restante de 260.78 m² (64.84%), se encuentra en ámbito donde no se encuentra observación registral a favor del Estado, presentado por la SBN.

4.2 No obstante a lo indicado, se advierte que de acuerdo al plano de ubicación remitido por el administrado, el polígono del predio obtenido con las coordenadas se encuentra desplazado de la ubicación contenida en dicho documento en el cual se observa que el área solicitada colinda con el Lote 11, Mz C; bajo ese contexto, ubicando el polígono de acuerdo al plano de ubicación, se encuentra totalmente en ámbito donde no se observa inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En ese sentido, de (sic) remitirse a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal (SDAPE) documentación para la evaluación de inscripción de las áreas no inscritas a favor del Estado, deberá remitirse el plano replanteado la ubicación del predio."

(...)"

11. Que, en virtud de lo señalado precedentemente, se concluye respecto de "el predio" lo siguiente:

11.1 El 34.7% del área solicitada, se encuentra inscrita en las partidas registrales Nros P01337958 y P01337957 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima respectivamente, a favor de terceros; razón por la cual esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición respecto de dicha área.

11.2 El 0.12 % del área solicitada se encuentra inscrita en la partida registral N° P01337918 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, a favor de COFOPRI, motivo por el cual esta Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición sobre dicha, en virtud de lo establecido en el artículo 32° del "Reglamento", el cual señala que esta Superintendencia solo 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.



11.3 El 64.84% del área solicitada, se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual esta Subdirección no puede realizar algún acto de disposición respecto de dicha área.

12. Que, por otro lado, en virtud de lo señalado en el numeral 4.2) del Informe de Brigada del décimo considerando de la presente resolución, es preciso indicar que, revisados el plano perimétrico y el plano de ubicación presentado por “la administrada”, se observa que el polígono que arroja el referido plano perimétrico se encuentra desplazado en relación al polígono que indica el plano de ubicación. Considerando el polígono de acuerdo al plano de ubicación, “el predio” recaería en su totalidad dentro de un área sin inscripción registral a favor del Estado; la cual será remitirá a “la SDAPE”, a fin que evalúe la primera inscripción de dominio.

13. Que, en atención a lo expuesto, “el predio” solicitado por “la administrada” se superpone parcialmente con predios inscritos a favor de terceros y con ámbito no inscrito a favor del Estado, razón por la cual esta Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición sobre dichas áreas, motivo por el cual se debe declarar improcedente la petición de venta presentada por “la administrada”.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección remitir la documentación técnica correspondiente a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, a fin que evalúe la primera inscripción de dominio del área que se encuentra sin inscripción registral, de conformidad con el literal b) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

15. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en 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, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 373-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MERCEDES SÁNCHEZ CHÁVEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **DERIVAR** una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrado a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- **COMUNICAR** lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 4°.- **DISPONER** el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.



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