



## **RESOLUCIÓN N° 670-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de octubre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 068-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANA SERAFINA FLORES RAMIREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 103,01 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Santa María, provincia de Huaura 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 formulario N° 010-SBN-SDDI presentado el 6 de enero de 2016 (S.I. N° 00351-2016), Ana Serafina Flores Ramírez, (en adelante "la administrada"), solicita la venta de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia simple del oficio N° 3978-2015/SBN-DNR-SDRC del 23 de diciembre de 2015; **c)** copia del certificado de búsqueda catastral N° 821-2015 del 22 de diciembre de 2015, expedido por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN (fojas 4); **d)** copia autenticada del plano de ubicación de "el predio" suscrito por el Ing. Elías Requena Soto de setiembre de 2015 (fojas 5); **e)** copia autenticada de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Ing. Elías Requena Soto de setiembre de 2015 (foja 6); **f)** copia autenticada del acta de inspección judicial del 25 de setiembre de 2015, emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Santa María de la Corte Superior de Justicia de Huaura (fojas 7); **g)** fotografías del



predio (fojas 9); **h)** copia autenticada de la constancia de posesión N° 572-2015-SGDUR-MDSM del 6 de octubre de 2015, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María (fojas 12); **i)** copia de la Resolución Sub Gerencial N° 1586-2015-SGATR/MDSM del 27 de octubre de 2015, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María (fojas 13).

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 los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, 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 orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de **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 “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 584-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de



## **RESOLUCIÓN N° 670-2016/SBN-DGPE-SDDI**

abril de 2016 (fojas 14); por el cual se concluyó lo siguiente:

“(...)

4.1 De la evaluación técnica efectuada en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); **se determinó que “el predio” no se encuentra sobre ámbito inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN**, dado que se superpone gráficamente **en ámbito que no cuenta con inscripción registral.**

(...)”.

**12.** Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente, se concluye respecto de “el predio”, que la misma no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

**13.** Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que “el predio” no puede ser materia de disposición, en la medida que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, tal como lo prescribe el primer párrafo del artículo 48<sup>o</sup>1 del “Reglamento”, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada”; debiendo disponerse el archivo una vez quede consentida quede la presente resolución. No obstante, esta Subdirección mediante Memorando N° 2334-2016/SBN-DGPE-SDDI de 12 de agosto de 2016 ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado. (fojas 16)



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; el Informe Técnico Legal N° 788-2016-SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANA SERAFINA FLORES RAMIREZ**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 5.2.1.8



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

<sup>1</sup> Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición

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.