



## **RESOLUCIÓN N° 680-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de septiembre de 2018

**VISTO:**

El expediente N° 069-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MANUEL IVAN MANRIQUE GALLARDO** y **MARITZA FLORES MONTEZA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 176,40 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Ancón, 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 26 de enero de 2018 (S.I. N° 02785-2018) Manuel Ivan Manrique Gallardo y Maritza Flores Monteza (en adelante "los administrados") peticionan la venta directa de "el predio" sustentando lo solicitado en la causal c)<sup>1</sup> del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia certificada de la Escritura Pública de compra venta otorgada por Agustín Quezada Quiroz a favor de Maritza Flores Monteza, del 24 de marzo de 2006 (foja 11); **2)** copia certificada de la Declaración del Impuesto Predial de los años 2006, 2005, 2004 y 2003, emitidos por la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 15); **3)** copia certificada de la Constancia de Jurisdicción, emitido por la Municipalidad Distrital

<sup>1</sup> Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

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.



de Ancón, el 30 de diciembre de 2002 (foja 23); **4**) copia certificada de la autorización de construcción del cerco perimétrico otorgada por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 30 de diciembre de 2002 (foja 24); **5**) copia certificada de la Declaración Jurada de Impuesto predial de los años 2017, 2016, 2014, 2011 y 2010, emitidos por la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 25); **6**) memoria descriptiva de “el predio” suscrito por el arquitecto Raul Alberto Flores Salvador (foja 35); **7**) copia simple de estados de cuenta de los años 2018 al 2011 emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 36); **8**) copia simple de sus Documentos Nacionales de Identidad (foja 46); **9**) imágenes fotográficas (foja 48); y, **10**) plano perimétrico y de ubicación visado por la Municipalidad Distrital de Ancón, del 19 de diciembre de 2002 (foja 52); y, **10**) plano perimétrico de “el predio” suscrito por el arquitecto Raul Alberto Flores Salvador, de febrero de 2007 (foja 53).



**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 manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

**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 complementa 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 artículo 48° de “el Reglamento”, regula que 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; 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.

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

**9.** Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 957-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2018 (foja 63), que actualiza la información contenida en el Informe Preliminar N° 406-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2018 (foja 54) concluyendo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i**) del desarrollo de las coordenadas se obtuvo un área gráfica de 176,37 m<sup>2</sup>, la cual difiere del área solicitada, no obstante se encuentra dentro del rango de tolerancia, por lo que la referida área será

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 680-2018/SBN-DGPE-SDDI**

materia de evaluación; y, **ii)** se superpone en un área de 146,35 m<sup>2</sup> (82.98%) con el ámbito del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 12321103 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima a favor de la Universidad Católica Sede Sapientiae (foja 61); y, el área restante de 30.02 m<sup>2</sup> (17,02%) se superpone con un área sin información de antecedente registral, la que a su vez estaría comprendida sobre una vía de carácter local de ingreso a la Playa Conchitas.



**10.** Que, de lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución, se ha determinado que "el predio" recae sobre área de propiedad de terceros y sobre área sin inscripción registral; por lo que, al no recaer sobre área de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, corresponde declarar improcedente su solicitud de venta directa de conformidad con la normativa señalada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, debiéndose disponer el archivo definitivo de éste 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, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe de Brigada N° 1009-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2018 y, el Informe Técnico Legal N° 804-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 setiembre de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MANUEL IVAN MANRIQUE GALLARDO** y **MARITZA FLORES MONTEZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 8.0.1.8



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