



RESOLUCIÓN N° 698-2016/SBN-DGPE-SDDI

Isidro, 20 de octubre de 2016



VISTO:

El Expediente N° 595-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARIA LUCRECIA BANCES DAMIAN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 115.27 m² denominado Mz. C-1 lote 03, la cual se ubica en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia 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 escrito presentado el 26 de julio de 2016 (S.I. N° 19904-2016), **MARIA LUCRECIA BANCES DAMIAN**, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de un área de 160.00 m², la misma que señala forma parte integrante de un lote de terreno de aproximadamente 1 284,54 m², al amparo del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 005371 emitida el del 27 de diciembre de 2010 por la Municipalidad distrital de San Antonio (fojas 4); **c)** copia simple del certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitida el 05 de abril de 2016 por la Oficina Registral Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 5); **d)** copia simple de la memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida el 17 de abril de 2015 por el Ingeniero Civil Jesús Oswaldo Sánchez García (fojas 8); y, **e)** copia simple del plano perimétrico Lámina



L-01 respecto de “el predio” emitido en enero de 2015 por el Ingeniero Civil Jesús Oswaldo Sánchez García (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, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado que pretende la venta directa de “el predio”, deberá 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, de conformidad con lo dispuesto en 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 lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por “la administrada”, 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° 1252-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2016 (fojas 23) y Plano de Diagnostico N° 3000-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2016 (fojas 25); por el cual se concluyó lo siguiente:

“(…)

4.1 El inmueble de 1 284,54 m² dentro del cual señala “la administrada” se encuentra “el predio” de 160 m² objeto de la solicitud de venta directa, está parcialmente superpuesto en 161,10 m² (12,53%) en el ámbito del predio **propiedad de terceros denominado Asociación de Vivienda Samuel Matsuda Nishimura**, inscrito en la Partida N° 11442688 del Registro de Predios de Lima; parcialmente inscrito con un área de 54,88 m² (4,27%) en la

RESOLUCIÓN N° 698-2016/SBN-DGPE-SDDI

Partida N° 42989908 del Registro de Predios de Lima, **de propiedad de terceros – sucesión intestada a favor de Margarita Farfán Anyosa e hijos** y en duplicidad con la partida N° 11442688 del Registro de Predios de Lima; y el saldo de área de 1068,77 m² (83,20%) en zona sin antecedentes registrales. (...).

12. Que, mediante escrito presentado el 10 de octubre de 2016 (S.I. N° 27720-2016), “la administrada”, adjunta documentación que corresponde individual y únicamente a un área de 115.27 m² (“el predio”), con lo cual se desprende que reformula el área de su pedido de venta directa. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en septiembre de 2016 por el Ingeniero Jesús Oswaldo Sanchez Garcia (fojas 31); **b)** plano de ubicación lamina U-01 respecto de “el predio” emitido en septiembre de 2016 por el Ingeniero Jesús Oswaldo Sanchez Garcia (fojas 33); y, **c)** plano perimétrico lamina L-01 respecto de “el predio” emitido en septiembre de 2016 por el Ingeniero Jesús Oswaldo Sanchez Garcia (fojas 34).

13. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede y como parte de la etapa de calificación de la documentación presentada por “la administrada”, se procedió a emitir un nuevo Informe de Brigada N° 1461-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 35) y Plano de Diagnostico N° 3432-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 37), ambos, del 13 de octubre de 2016; por el cual se concluyó lo siguiente

(...)

4.1 “El predio” se superpone en su totalidad (100,00%) sobre un ámbito donde no se ha encontrado un número de Código Único SINABIP (CUS) asignado, de acuerdo a la Base Gráfica Única de la SBN, y donde no se tiene antecedentes registrales, de acuerdo a la Base Temática de SUNARP con la que cuenta esta Superintendencia.

(...).

14. Que, en atención a lo señalado en el Informe descrito en el considerando precedente ha quedado demostrado que “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”, el cual dispone 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. En el mismo sentido, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, señala 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; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa peticionada por “la Administrada”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Patrimonio Estatal que evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, conforme sus atribuciones.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la administrada” adjunta copia simple del





certificado de búsqueda catastral del 5 de mayo de 2016 (fojas 6), el cual difiere en área (1 284,54 m²) con “el predio”, sin embargo, resulta pertinente señalar que esta área de análisis se superpone parcialmente con las partidas registrales N° 11442688 y 42989908, las cuales se encuentran inscritas a favor de la Asociación de Vivienda Samuel Matsuda Nishimura (fojas 15) y Margarita Farfán Anyosa y la Sucesión Intestada de Julio Pozo Paredes (fojas 22); respectivamente, y además se superpone parcialmente sobre un área sin antecedentes registrales; en tal sentido esta Superintendencia no tiene competencia respecto a la propiedad de terceros así como tampoco respecto del área sin inscripción registral.

16. Que, en virtud de lo señalado en el décimo cuarto y décimo quinto considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;.

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° 820-2016-SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARIA LUCRECIA BANCES DAMIAN**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



SEGUNDO.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución y copia simple de la documentación técnica pertinente.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.IN° 5.2.1.8




.....
ABCG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES