



RESOLUCIÓN N° 722-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 260-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FRANCISCO RISCO PEREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 112,63 m², ubicada al oeste de la Asociación de Propietarios Primero de Mayo – Parcela 01, en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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), 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 solicitud presentada el 04 de abril de 2017 (S.I N° 10301-2017), Francisco Risco Perez (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa y la inspección de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal a), b) y c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia del contrato de transferencia de derechos de usos y posesión otorgado por Gavino Anapan Villalobos a favor de “el administrado” (fojas 3); **c)** constancia de contribuyente N° 0006-2012 MDPP/GAT-SGRFT emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 11 de abril de 2012 (fojas 4); **d)** certificado de posesión y rehabilitación urbana emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 20 de mayo de 2005 (fojas 5); **e)** certificado

de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 6 de marzo de 2015 (fojas 6 y 7); **f)** certificado de búsqueda catastral emitido por esta Superintendencia el 10 de octubre de 2016 (fojas 8); **g)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Félix Villanueva Pante en noviembre de 2016 (fojas 19); **h)** memoria descriptiva del plano perimétrico suscrito el ingeniero civil Félix Villanueva Pante en noviembre de 2016 (fojas 11); y, **i)** declaración jurada del impuesto predial (PU) del año 2016 (fojas 12).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa 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 referido "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 por Resolución N.° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva").

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva" 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 inadmisibile 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" 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por el administrado, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, asimismo corre a fojas 6 y 8, los certificados de búsqueda catastral emitidos por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y por esta Superintendencia, según los cuales a la fecha de emisión de los mismos, en relación del predio de 1 138,71 m², no se ha identificado ningún predio o alguna partida registral en el área materia de consulta.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", emitiéndose el Informe de Brigada N.° 719-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017 (fojas 15), con los cuales se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) del desarrollo del cuadro de coordenadas consignado en los referidos documentos, se obtuvo un área de 1 138,71 m², la cual es materia del presente análisis; ii) no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado; y, iii) se encuentra sobre el área calificada como Protección y



RESOLUCIÓN N° 722-2017/SBN-DGPE-SDDI

Tratamiento Paisajista – PTP, de acuerdo al Plano de Zonificación de los Usos de Suelo del distrito de Puente Piedra, aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML y sus modificatorias.



11. Que, en atención a lo señalado en el noveno y décimo considerando de la presente resolución 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"¹, concordado con la normativa indicada en el octavo considerando de la presente resolución.



12. Que, sin perjuicio a lo señalado, se verificó en la base gráfica que obra en esta superintendencia, que mediante S.I. N° 02856-2017, "el administrado" solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal realice la primera inscripción de dominio de "el predio", siendo que dicho requerimiento fue atendido por la referida subdirección con Oficio N° 857-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de febrero de 2017. No obstante ello, esta Subdirección remitirá su requerimiento a la mencionada subdirección para su evaluación, conforme sus atribuciones.



13. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el administrado", debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la pretensión principal, toda vez que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado, corresponde declarar improcedente el pedido de inspección, en la medida que ésta constituye una pretensión accesoria que sólo preexistirá de encontrarse en curso el presente procedimiento.

15. Que, finalmente, mediante escrito presentado el 10 de octubre de 2017 (S.I. N° 35197-2017), solicita la devolución de documentos que fueron presentado en la S.I. N° 10301-2017. En tal sentido, corresponde declara procedente, debiendo previamente coordinar con esta Subdirección.

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, Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 1431-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N.° 884-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2017.

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 (...)



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **FRANCISCO RISCO PEREZ**, por los fundamentos en la presente resolución.

SEGUNDO: **DISPONER** el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

5218



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