

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 770-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de diciembre de 2017



VISTO:

El Expediente N° 508-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JUAN ANDRÉS PARIONA ARBI** y **CONCEPCIONA LUCHA ESCOBAR GUTIERREZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 117,00 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 5 de julio de 2017 (S.I. N° 21532-2017), Juan Andrés Pariona Arbi y Concepciona Lucha Escobar Gutierrez (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" en aplicación del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Juan Andrés Pariona

Arbi (fojas 2); **b)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral emitido el 1 de junio de 2017 por la Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 3); **c)** copia certificada de la constancia de posesión N° 1648-2010-SGPUOPHU-GDU/MVT emitida el 14 de junio de 2010 por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo (fojas 4); **d)** copia de la Resolución Sub Gerencial N° 019-2010-SGPUOPHU-GDU-MVMT emitida el 14 de mayo de 2010 por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo (fojas 6); **e)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Antonio Salazar Sihue en marzo de 2017 (fojas 33); y, **f)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Antonio Salazar Sihue en marzo de 2017 (fojas 35).



4. Que, el presente 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, de manera excepcional, objeto de 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, 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 la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".


7. 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.

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, 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.


10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 32-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2017 (fojas 36), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; **ii)** se advierte del certificado de búsqueda catastral que "el predio" ya no se encuentra comprendido dentro del área

RESOLUCIÓN N° 770-2017/SBN-DGPE-SDDI




inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P03111490 del Registro Predial Urbano, ya que su perimétrico ha sido modificado; y, **iii)** se encuentra en área de vías, en Área de Tratamiento Normativo I, de conformidad con la Ordenanza N°1084-MML del 11 de octubre de 2007 y se ubica en la Sección vial A-09-A27 de la cual no se cuenta con información gráfica.

11. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior “el predio” no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución y el artículo 48^{o1} de “el Reglamento”. No obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.



12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse inscribir “el predio” a favor del Estado, “el administrado” deberá tener en cuenta que, de acuerdo a lo señalado en el informe de brigada, ítem **iii)**, descrito en el décimo considerando de la presente resolución, “el predio” se ubica en área de vías, por lo que constituiría un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73^o de la Constitución Política del Perú² concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2^o de “el Reglamento”³, razón por la cual tampoco sería posible la venta directa de “el predio”.



13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46^o 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 1567-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 0944-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2017.

¹ **Artículo 48.-** 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 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. (...)

² Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUAN ANDRÉS PARIONA ARBI** y **CONCEPCIONA LUCHA ESCOBAR GUTIERREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES