



RESOLUCIÓN N° 850-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de octubre de 2018

VISTO:

El expediente N° 791-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PAULINO VERA ALENDEZ** y **VICTORIA LEGUÍA PEREZ DE VERA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 710,86 m², ubicada en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P03209602 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede 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 21 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32227-2017) Paulino Vera Alendez y Victoria Leguía Perez De Vera (en adelante “los administrados”), peticionan la venta directa de “el predio” en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”¹ (foja 1). Para tal efecto adjuntan, entre

1 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.



otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de sus documentos nacionales de identidad (foja 5); **b)** copia simple del acta de matrimonio de “los administrados” del año 1974 (foja 7); **c)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 187-2017-MDP/GDUR emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, el 7 de agosto de 2017 (foja 8); **d)** memoria descriptiva de un predio de área de 0.6191 has. suscrita por el ingeniero Carlos Alberto Rodríguez Mascaró, de julio de 2017 (foja 12); **e)** copia simple de la Constancia de Empadronamiento N° 180248244-2007, emitido por COFOPRI, el 12 de octubre de 2007 (foja 20); **f)** copia simple de la Constancia de Zonificación N° 0031-2015-MDP/GDUR/SGOPCHU, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, el 14 de julio de 2015 (foja 23); **g)** Constancia de Registro de Contribuyente N° 077-2017-MDP-GR-SGRR, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, el 14 de setiembre de 2017 (foja 26); **h)** copia simple del Estado de Cuenta, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, el 7 de abril de 2015 y el 31 de marzo de 2016 (foja 27); **i)** copia simple de los recibos de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, con sello de cancelación del 31 de marzo de 2016, 7, 9 y 10 de abril de 2015 (foja 29); **j)** copia de declaraciones juradas del impuesto predial (HR y PR) del año 2017, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (foja 39); **k)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral respecto del área de 0.6191 has., emitido por la Oficina Registral de Lima, el 10 de octubre de 2016 (foja 46); **l)** copia simple de la partida registral N° P03209602 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (foja 51); **m)** copia simple de la Resolución Directoral N° 1522-2016-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA, el 6 de setiembre de 2016 (foja 59); **n)** copia simple de la Resolución de Gobernación N° 0248-2012-IN/GOBPACH emitido por la Gobernación Distrital de Pachacamac, el 21 de setiembre de 2012 (foja 69); **o)** copia simple de la Carta N° 334-2015-MML-GDU-SASLT emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 10 de julio de 2015 (foja 71); **p)** copia simple de los planos de ubicación y perimétrico de un área de 0.6191 has., de julio de 2017 (foja 79); y, **q)** archivo digital (foja 83).

4. Que, el procedimiento 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° 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”).

5. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

6. 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; en concordancia con ello, 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.





RESOLUCIÓN N° 850-2018/SBN-DGPE-SDDI

7. 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.

8. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 1160-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018 (foja 84), según el cual se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** no se encuentra inscrito sobre área de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; y, **ii)** según Certificado de Búsqueda Catastral presentado por “los administrados” (foja 46) el cual corresponde a un área de mayor extensión sobre la cual se superpone “el predio”; este se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P03209602 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 85).

9. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye respecto de “el predio”, que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, conforme a la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución; “el predio” no puede ser materia de disposición, debiéndose declarar improcedente la solicitud presentada por “los administrados”; y disponerse el archivo una vez quede 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° 1242-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2018 y, el Informe de Técnico Legal N° 999-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **PAULINO VERA ALENDEZ** y **VICTORIA LEGUÍA PEREZ DE VERA**, 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 Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES