



RESOLUCIÓN N° 859-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 336-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **JUANA LUZ PADILLA VALENCIA y OSCAR HERACLIO LOZANO NAVARRO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 913.45 m², ubicado en el km. 34 de la Panamericana Norte, 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 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 6 de abril de 2016 (S.I. N° 08413-2016), **JUANA LUZ PADILLA VALENCIA y OSCAR HERACLIO LOZANO NAVARRO**, (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, los siguientes documentos: **a)** certificado de búsqueda catastral de "el predio", expedido el 22 de enero del 2016 por la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral de "el predio", expedido el 7 de marzo de 2016 por la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 4); **c)** certificado de búsqueda catastral expedido el 13 de marzo de 2015 por la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6); **d)** copia simple de la Declaración Jurada Impuesto Predial de 1996, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015



(fojas 9); **e**) copia simple del recibo de pago de Edelnor de 2004, 2007, 2009, 1998, 2010, 2014, 2015 y 2016 (fojas 22); **f**) memoria descriptiva del plano perimétrico de “el predio” del 04/04/2016, suscrita por el Ing. Civil Gustavo Jeremías Rique Pérez (fojas 35); **g**) plano perimétrico, Lamina P-01, suscrita por el Ing. Civil Gustavo Jeremías Rique Pérez (fojas 43).

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 (en adelante, “la 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 “el predio”, 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 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 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de la “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 los administrados, 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 “los administrados”, se emitió el Informe de Brigada N° 1256-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre de 2016 (fojas 45); en el cual se concluyó lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 859-2016/SBN-DGPE-SDDI

"(...)

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base UNICA-SBN (donde se encuentran inscritos todos los predios del estado) de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose que "el predio" gráficamente se superpone de la siguiente manera:

- **Totalmente (100%) en ámbito donde no se ha identificado a la fecha, información gráfica de antecedentes registrales a favor del Estado.**

"(...)"

12. Que, asimismo posteriormente se procedió a ampliar el Informe señalado en el considerando precedente, mediante la elaboración del Informe de Brigada N° 1351-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2016, en el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

De la evaluación técnica se desprende lo siguiente:

4.1. De lo descrito en el Certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado", "el predio" se encuentra parcialmente comprendido en el ámbito inscrito en la Partida N° 07059328 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, parcialmente también comprendido en la Partida N° 11054378 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. De la evaluación técnica, se desprende conforme a los resultados expuestos en dicho certificado y la lectura de las partidas, que "el predio" se encuentra totalmente en un ámbito de **propiedad de terceros**.

Asimismo, señala que no se descarta implicancia si el área en consulta se encontraría en parte del inmueble inscrito en el Tomo 1322 fojas 51 (Partida N° 07062583), correspondiente al Lote 4 de la Mz. U2 de la Parcelación Zapallal, debido a que los títulos archivados N° 713 del 03.10.1964 y 1673 del 19.08.1963, no cuentan con planos.

4.2. De lo descrito en el certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado" y los resultados del análisis realizado en gabinete, se desprende que en ambos casos "el predio" se encuentra totalmente en ámbito de **propiedad de terceros**, por lo tanto, no corresponde a propiedad del **Estado** representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**.

13. Que, en mérito a los informes de brigada señalados en el décimo primero y décimo segundo considerando de la presente Resolución y de la revisión de las partidas registrales señaladas en el Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 7 de marzo de 2016, presentado por "los administrados", se concluye que "el predio" se encuentra en ámbito de propiedad de terceros; en el mismo sentido, respecto a la partida sobre la cual no se ha descartado implicancia de superposición con "el predio" (entiéndase partida N° 07062583), la misma también es de propiedad de terceros (fojas 54); por tanto, se ha podido determinar que "el predio" no recae sobre área que cuente con antecedentes registrales a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

14. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que "el predio" no puede ser materia de disposición, en la medida que no es propiedad Estatal y según el Certificado de Búsqueda Catastral presentado, se encuentra superpuesto a inmuebles inscritos a nombre de terceros, por lo que resulta de aplicación lo señalado en el numeral 1 del artículo 32° de "el Reglamento", según el cual, esta Superintendencia solo 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





encuentren bajo su administración; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "los administrados", debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

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° 1014-2016-SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUANA LUZ PADILLA VALENCIA y OSCAR HERACLIO LOZANO NAVARRO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5.2.1.8

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