

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°1040-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 222-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SILVIA CORIMANYA DE ORE** mediante la cual peticona la **REGULARIZACION DE CONTRATO DE COMPRA VENTA** de un área de 162,40 m², ubicado en el Jr. Venus de la Urbanización El Trébol, distrito de los Olivos, 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 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 (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 9 de diciembre de 2015 (S.I. N° 29041-2015), Silvia Corimanya de Ore (en adelante "la administrada") solicita la regulación de la compra venta a su favor en virtud de la Resolución Directoral N° 008-90-VC-5600-DMAR del 31 de enero de 1990 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de la Resolución Directoral N° 008-90-VC-5600-DMAR del 31 de enero de 1990 suscrita por el Director de Bienes Nacionales (fojas 2); **2)** plano perimétrico y ubicación de diciembre de 2015 suscrita por el Arquitecto Igor Iparraguirre Lazaro (fojas 4); **3)** memoria descriptiva de diciembre de 2015 suscrita por el Arquitecto Igor Iparraguirre Lazaro (fojas 6); **4)** copia simple de la Resolución Directoral N° 032-88-VC-5600 del 19 de febrero de 1988 suscrita por el Director de Bienes Nacionales (fojas 8); **5)** copia simple de la Resolución Directoral N° 067-88-VC-5600 del 27 de mayo de 1988 suscrita por el Director de Bienes Nacionales (fojas 9); y, **6)** copia simple de la Resolución Directoral N° 008-90-VC-5600-DMAR del 31 de enero de 1990 suscrita por el Director de Bienes Nacionales (fojas 11)



4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 29588 "Ley que complementa las facultades de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales" se facultó a la SBN a regularizar los actos de disposición, traslado de dominio o enajenación realizados con anterioridad a la vigencia de la Ley, entre las personas naturales o jurídicas, esta regularización es procedente siempre que, al momento de celebración de dichos actos, no existan gravámenes, impedimentos o cargas en la ficha registral de propiedad del inmueble, presumiéndose la buena fe registral.

5. Que, asimismo, ha sido desarrollada en la Primera Disposición Transitoria de la Directiva N° 006-2014/SBN "Los procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad (en adelante Directiva N° 006-2014/SBN) en la cual se ha dispuesto que en los procedimientos de regularización de los contratos de compra venta o adjudicación a título oneroso que contempla efectuar la SBN por mandato de una norma legal expresa se aplica de venta en lo que fuera pertinente.

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establece 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. Siendo así, establece que de ser necesario, se 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN.

7. Que, el artículo 48° en concordancia con 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.

8. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

9. 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 los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 592-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2016, según el cual se concluyó que: el plano perimétrico remitido no presenta coordenadas UTM y las dimensiones no son concordantes con la extensión de 162.40 m², no obstante comparando con las bases gráficas con las que cuenta la SBN se encuentra comprendido dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida N° 11027265 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima a favor de particulares, razón por la que esta Superintendencia no sería competente para evaluar el acto de disposición; recomendando solicitar a "la administrada" que remita el Certificado de Búsqueda Catastral y plano de ubicación con su respectiva memoria.

11. Que, mediante el Oficio N° 1040-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de mayo de 2016 se requirió a "la administrada" que remita el Certificado de Búsqueda Catastral expedida por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (con una antigüedad





RESOLUCIÓN N°1040-2018/SBN-DGPE-SDDI

no mayor a seis meses) y el plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM a escala apropiada y memoria descriptiva, para lo cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del mencionado oficio, a efectos de que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

12. Que, con el escrito presentado el 27 de mayo de 2016 (S.I N° 14001-2016) "la administrada", remite copia simple del formulario de solicitud de publicidad registral solicitando el Certificado de Búsqueda Catastral presentado a SUNARP; plano de visación para prescripción adquisitiva de dominio -U01 y su memoria descriptiva suscrito por la Arquitecta Ruth M. Rojas Reategui.

13. Que, evaluada la documentación técnica remitida por "la administrada" se determinó que "el predio" se encontraría comprendido en un predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 11027265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima a favor de particulares.

14. Que, en virtud de lo expuesto se concluye que "el predio" no constituye propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, toda vez que se encuentra inscrito a favor de particulares, en consecuencia, debe declararse improcedente su solicitud presentada y disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución, en virtud de la normativa citada en el séptimo considerando de 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 y el Informe Técnico Legal N° 1188 -2016-SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **REGULARIZACION DE CONTRATO DE COMPRA VENTA** de un área de 162,40 m², ubicado en el Jr. Venus de la Urbanización El Trébol, distrito de los Olivos, provincia y departamento de Lima, a favor de **SILVIA CORIMANYA DE ORE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.2.



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES