



RESOLUCIÓN N° 1098-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 1098-2018/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **NELLY MARGARITA GOYTENDÍA MATOS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 46.23 m², ubicado como colindante al lote 16 de la manzana "H" de la Urbanización Alfonso Cobian, distrito de Chaclacayo, 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 12 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40818-2018) **NELLY MARGARITA GOYTENDÍA MATOS** (en adelante "la administrada") peticona la venta directa de "el predio" sustentado en la causal e)¹ el artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto presentan, entre otros, los documentos siguientes: **i)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Edison Arturo Grandes Chumpitaz, el 5 de noviembre de 2018 (foja 2); **ii)** plano perimétrico, y de ubicación y localización, suscritos por el ingeniero civil Edison Arturo Grandes Chumpitaz, de noviembre de 2018 (foja 3); **iii)** copia simple del Oficio N° 6170-2018/SBN-DNR-SDRC y certificado de búsqueda catastral emitido por esta Superintendencia, el 29 de octubre de 2018 (foja 6); **iv)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 9); **v)** copia

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:

e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

simple de recibos de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Chaclacayo, con sello de cancelación del 23 de abril de 2018, 28 de agosto de 2017 y 14 de agosto de 2017 (foja 10); **vi**) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 4 de febrero de 2015 (foja 19); **vii**) copia simple de la memoria descriptiva y planos de ubicación y localización y perimétrico, suscritos por el ingeniero civil Pedro Alfredo Calderón la Madrid, de diciembre de 2014 (foja 21); **viii**) copia simple de las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR y PU) del año 2001 y 2002 (foja 27); **x**) copia simple del Acta de Verificación Técnica N° 226-2017-SGFT/GATAC/MDCH emitida por la Municipalidad Distrital de Chaclacayo, el 16 de agosto de 2017 (foja 34); **xi**) copia simple de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n° 065-2014-GDU/MDCH emitida por la Municipalidad Distrital de Chaclacayo, el 17 de junio de 2014 (foja 36); e, **xii**) imágenes fotográficas (foja 38).




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 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, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

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.

7. Que, el artículo 48° de “el Reglamento”, regula que 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.



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 Sub Dirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe Preliminar N° 1409-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018 (foja 41) determinándose que “el predio” se encuentra sobre zona sin información registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales: lo que también ha sido recogido por el certificado de búsqueda catastral emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia, el 29 de octubre de 2018, adjuntada por “la administrada” (foja 7).

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1098-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente, se concluye respecto de “el predio”, que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que, conforme a la normativa citada en el sexto, séptimo y octavo considerando de la presente resolución; corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada”; debiendo disponerse el archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1530-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1282-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **NELLY MARGARITA GOYTENDÍA MATOS**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 8.0.1.6



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

