



**RESOLUCIÓN N° 0426-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de agosto del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 305-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MERCEDES JULCA ORILLO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 195,80 m<sup>2</sup>, ubicada en la Mz. 10, Lt. 02 de la Calle Billingurst N.° 104 en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”.

**CONSIDERANDO:**

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 3 de marzo de 2020 (S.I. N° 05894-2020), **MERCEDES JULCA ORILLO**, (en adelante “la administrada”), solicitó la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del título de propiedad emitido por la Municipalidad de Puente Piedra en noviembre de 1989 (fojas 04); **b)** copia de la minuta de compra celebrada entre la Municipalidad Distrital de Puente Piedra a favor de Luz Mantilla Ríos viuda de Castillo en noviembre de 1989 (fojas 05); **c)** copia del contrato de transferencia de derechos de uso y posesión (fojas 08).

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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) 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. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6.- Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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.

7.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 507-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2020 (fojas 09), en el que se concluye que “el predio” forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Concejo Distrital de Puente Piedra, en la partida registral N.° 43441302 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con el CUS N.° 52547.

8.- Que, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32<sup>[1]</sup> y artículo 48<sup>[2]</sup> de “el Reglamento” concordado con la normativa glosada en el quinto y sexto de la presente resolución, la solicitud de venta directa efectuada por “la administrada” deviene en improcedente por cuanto “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

9.- Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos presentados por “la administrada”.

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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 0532-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de Agosto de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0483-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MERCEDES JULCA ORILLO**

en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 20.1.1.8

**VISADO POR:**

Profesional Técnico

Profesional Técnico

**FIRMADO POR:**

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] 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.

[2] 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