



RESOLUCIÓN N° 279-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 648-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por la **SUCESIÓN CONCEPCIÓN SACRAMENTO ESPINOZA**, representada por su apoderada, Luzmila Sacramento Nolasco, mediante la cual pretende la **VENTA DIRECTA** del área de 23 250,00 m², ubicada a la altura del km. 16.50 de la carretera Central del Ex – Fundo Pariachi, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado – representado por la exDirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura y Riego, en la partida registral N° 45189759 del Registro de Predios 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 28 de diciembre de 2015 (S.I. N° 30528-2015) la **SUCESIÓN CONCEPCIÓN SACRAMENTO ESPINOZA**, representada por su apoderada Luzmila Sacramento Nolasco (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **1)** copia simple del Oficio N° 1985-2015/SBN-DGPE-SDDI de 22 de octubre de 2015; **2)** copia simple de la Resolución N° 130-2015/SBN-DGPE-SDDI de 17 de febrero de 2015; **3)** copia simple de la copia certificada de la partida N° 12442212 del Registro de Mandatos y Poderes expedida por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima el 8 de agosto de 2011 (fojas 6); **4)** copia simple de la copia certificada de la partida N° 12406161 del Registro de Sucesión Intestada, de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, sin fecha (fojas 6); **5)** copia simple de la Resolución Directoral N° 551-78-AA/DR.V.DZL de 16 de octubre de 1978, emitida por la Dirección Zonal IV – Lima del Ministerio de Agricultura (fojas 9); **6)** copia simple de la copia certificada del Informe N° 1631-2002-AG-PETT-OPERLC/SF de 2 de abril de 2002 y anexos, emitido por el Jefe (e) de la Oficina PETT de Ejecución Regional Lima

– Callao, perteneciente al exProyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural - PETT (fojas 14 a 37); **7)** copia simple de la solicitud de adjudicación de terrenos eriazos presentada por Luzmila Sacramento Nolasco a la Municipalidad de Lima Metropolitana, con fecha 14 de junio de 2012 (fojas 38); **8)** copia simple del Certificado Registral Inmobiliario de 17 de setiembre de 2012, expedido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP (fojas 41); **9)** copia simple de la Resolución N° 040-2013-MML-GDU-SASLT de 19 de setiembre de 2013, emitida por la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras, Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 43); **10)** copia simple de la Carta N° 276-2014-MML-GDU-SASLT de 4 de marzo de 2014, emitida por la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras, Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 44); **11)** copia simple del escrito de 27 de agosto de 2014 (S.I. N° 18526-2014) mediante la cual indicó que adjuntaba documentos para que se adjunten a S.I. N° 18284-2014 en el cual solicita la venta directa de la U.C 10888, con fines habitacionales (fojas 45); **12)** copia simple del plano perimétrico de “el predio” suscrito por el ingeniero agrónomo Roberto Germán Castillo Cruz en febrero de 2011 (fojas 46); y **13)** memoria descriptiva de “el predio” suscrito por el ingeniero agrónomo Roberto Germán Castillo Cruz en febrero de 2011 (fojas 47).

4. Que, mediante Oficio N° 757-2015-MINAGRI-OGA de 26 de junio de 2015, presentado por el Director General de Administración del Ministerio de Agricultura y Riego del 1 de julio de 2015 (S.I. N°15092-2015), pone a disposición de esta Superintendencia a “el predio” conformado por las U.C N° 01905 y U.C N° 01906 (ex U.C N° 10888) con un área de 1.5836 ha y 0.7414 ha respectivamente, por cuanto se encuentran en zona urbana, amparándose en el literal f) el artículo 10° de “el Reglamento.”

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de setiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de setiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

6. 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”

7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud” de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación 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.





RESOLUCIÓN N° 279-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. 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.

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

11. 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 nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente y como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 329-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2016 (fojas 63), el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

- 4.1 El predio, mediante la superposición gráfica con la base única SBN, se determina que no se encuentra inmatriculado a favor del Estado.
- 4.2 El predio, según el certificado registral inmobiliario, el Oficio N° 757-2015-MINAGRI-OGA y la partida N° 45189759, está inscrito a favor de la Dirección General de Agricultura del Ministerio de Agricultura.
- 4.3 El predio, mediante la superposición gráfica con el plano de Zonificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Plano de Zonificación de Lima Metropolitana del Distrito de Ate – Área de Tratamiento Normativo I, II – IV, plano N° 01, de enero de 2007, en mérito a la Ordenanza N° 1099-MML de 30-11-2007, publicada el 12-12-2007, se ha determinado que aproximadamente el 88,05% se ubica en zona de habilitación recreacional (ZHR), el 8,53% en zona de recreación pública (ZHP), el 3,29% en zona residencial de densidad media (RDM) y el 0,13% se encuentra en área de tratamiento normativo I.

"(...)".

13. Que, en atención a lo expuesto, mediante Memorando N° 836-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2016 (fojas 65), esta Subdirección solicitó información a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, en relación al estado actual del procedimiento de asunción de titularidad a favor de esta Superintendencia de "el predio".

14. Que, mediante escrito de 12 de abril de 2016 (09154-2016), "la administrada" solicitó información actual sobre el presente expediente y que se derive a esta Subdirección (fojas 66).

15. Que, con Memorando N° 1122-2016/SBN-DGPE-SDDI de 18 de abril de 2016 (fojas 69), se reiteró a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, el pedido de información sobre el estado actual del procedimiento de asunción de titularidad a favor de esta Superintendencia respecto a "el predio".

16. Que, con Oficio N° 902-2016/SBN-DGPE-SDDI de 18 de abril de 2016, se informó a “la administrada” lo siguiente:

(...).

Sobre el particular, es conveniente precisar que “el predio” se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 45189759 de la Oficina Registral de Lima y Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, a favor del Ministerio de Agricultura y Riego; sin embargo, dicha entidad a través del oficio N° 757-2015-MINAGRI-OGA de 26 de junio de 2015, informó la puesta en disposición de “el predio” a favor de esta Superintendencia, en mérito del artículo 18° de la Ley N° 29151.

En ese sentido, le informamos que esta Subdirección solicitó mediante Memorandum N°836-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2016 y reitero mediante el Memorandum N° 1122 -2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 abril de 2016, a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE, encargada de recibir y custodiar los bienes a disposición administrativa de la SBN, de conformidad al numeral j) del artículo 44 del Reglamento de Organización y funciones de la SBN, informe el estado actual del procedimiento. Por lo que, es prescindible contar con la información requerida, a fin de continuar con una correcta evaluación de su pedido.

(...).”

17. Que, asimismo, esta Subdirección procedió a calificar la información presentada por “la administrada”, a través de su solicitud (fojas 1), el Informe de Brigada N° 329-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2016 (fojas 63), así como la información que obra en el expediente, en especial, la partida electrónica N° 45189759 y ficha registral N° 147007 (fojas 54 a 60) de la Oficina Registral de Lima y Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, de cuya evaluación se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la exDirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, Ministerio de Agricultura y Riego.

18. Que, si bien es cierto, “el predio” se puso a disposición de esta Superintendencia por el Director General de Administración del Ministerio de Agricultura y Riego con fecha 1 de julio de 2015 (S.I. N°15092-2015) (fojas 51); sin embargo, la titularidad de “el predio” no ha sido asumida por la Entidad por no evidenciarse acto de adquisición, lo cual imposibilita aprobar actos de disposición, según el artículo 32° de “el Reglamento” y las normas expuestas en el octavo, noveno, décimo y undécimo considerandos de la presente Resolución

19. Que, en tal sentido, de conformidad con el artículo 32° del “Reglamento”, 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 encuentran bajo su administración; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”; debiéndose disponer su archivo una vez 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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y el Informe Técnico Legal N° 322-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **SUCESIÓN CONCEPCIÓN SACRAMENTO ESPINOZA**, representada por su apoderada Luzmila Sacramento Nolasco, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.8



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