



RESOLUCIÓN N° 647-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de octubre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 329-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS ALEJANDRO SAINT PERE ZABARBURU**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 066,19 m², ubicado en la Asociación Restaurantes Las Conchitas, lote 3 de la manzana "B", distrito de Ancón, 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 4 de mayo de 2017 (S.I N° 13789-2017), **LUIS ALEJANDRO SAINT PERE ZABARBURU** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de los literales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1), para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 2); **b)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Mario Anchante Gamboa, de abril de 2017 (foja 3); **c)** copia simple de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón del 4 de julio de 2005 (foja 7); **d)** copia simple de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón del 18 de noviembre de 2014 (foja 8); **e)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Zona Registral N° IX

– Sede Lima, el 24 de setiembre de 2014 (foja 9); f) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia, el 25 de agosto de 2014 (foja 11); g) copia simple de recibos de pago por concepto de servicio eléctrico emitidos por EDELNOR el 17 de octubre de 1998, con sello de cancelación ilegible, y ENEL de marzo de 2017 (foja 13); h) copia fedateada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 2017 (HR y PU) emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 14); i) copia certificada del comprobante de pago del año 1986, emitido por la Municipalidad de Ancón, con sello de cancelación ilegible (foja 16); j) copia fedateada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 1986 (HR y PU) emitido por la Municipalidad de Lima Metropolitana, Distrito de Ancón (foja 17); y, k) planos perimétrico y de ubicación y localización de "el predio" suscritos por el ingeniero civil Mario Anchante Gamboa de abril de 2017 (foja 19).

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, 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 está 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 de la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe Preliminar N° 175-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2017 (foja 23); el cual concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: i) no se encuentra inscrito a favor del Estado; y ii) de acuerdo a lo indicado en el certificado de búsqueda catastral (foja 9) una fracción de este se ubica en propiedad no inscrita del Concejo Municipal de Ancón (título archivado N° 1722 del 26 de febrero de 1951).



RESOLUCIÓN N° 647-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente, así como del certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado" 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 séptimo, octavo y noveno considerando de la presente resolución; para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que "el predio" no puede ser materia de disposición, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "el administrado"; debiendo disponerse el archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, sin perjuicio de lo señalado, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de "el predio" a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Informe de Brigada N° 1302-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 792-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **LUIS ALEJANDRO SAINT PERE ZABARBURU**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO: Comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a lo indicado en el décimo cuarto considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POIN° 5218



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