



RESOLUCIÓN N° 0108-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de febrero del 2021

VISTO:

El **Expediente N° 922-2018/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **PATRICIA ELENA VILLAMONTE MEDINA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 628,29 m², ubicado en la avenida Los Andes (Ex. Avenida A), Manzana H1, Lote 06 Sub Lote 6-A, de la Asociación de Vivienda Los Huertos de La Molina, ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

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 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 17 de agosto del 2018 (S.I. N° 30503-2018) **Patricia Elena Villamonte Medina** (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia de documento nacional de identidad de "la administrada" (fojas 2); **b)** copia simple de testimonio de transferencia de acciones y derechos de 24 de octubre de 2016 (fojas 3 al 8); **c)** acta de inspección ocular emitido por la Municipalidad Distrital de La Molina de 30 de octubre de 2017 (fojas 9); **d)** memoria descriptiva (fojas 10); **e)** resolución Subgerencial N° 052-2017- MDLM – GDUE – SGPUC emitido por la Municipalidad Distrital de la Molina de 21 de abril de 2017 (fojas 12); **f)** plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Alfredo Smith Pedemonte en agosto de 2018 (Lámina U-01) (fojas 13); **g)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Alfredo Smith Pedemonte en agosto de 2018 (Lámina P-01) (fojas 14).

4. Que mediante escrito presentado el 23 de febrero de 2019 (S.I N° 06003-2019), “la administrada” adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de documento nacional de identidad de “la administrada” (fojas 20); **b)** copia simple de testimonio de compraventa de 6 de marzo de 2002 (fojas 21); **c)** copia simple de testimonio de transferencia de acciones y derechos de 24 de octubre de 2016 (fojas 25); **d)** declaración jurada de autovaluo impuesto predial (HR y PU) del año 2016, 2017, 2018, (fojas 30); y, **e)** copia de recibo de Luz emitido por la Empresa Luz del Sur de enero de 2019 (fojas 31).

5. 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”).

6. 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.

7. 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; en concordancia con ello, 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1192-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre del 2018 (fojas 15) ampliado en el Informe Preliminar N° 199-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero del 2021 (fojas 35), concluyendo respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Forma parte del área remanente del inscrita a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima en la partida registral N° 11066491 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con el CUS N° 89587 (fojas 40).
- ii. Recae en ámbito con duplicidad registral entre las partidas registrales N° 11066491 y N° 07054013 ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, esta última inscrita a favor de Inmobiliaria Constructora Urbanizadora Laderas de la Rinconada S.A.

- iii. Sobre el área inscrita en la partida registral N° 11066491 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, existe una medida cautelar innovativa a favor de la Asociación Casuarinas de la Molina, así como, la suspensión provisional de los efectos jurídicos del Asiento C00022 de la citada partida, en mérito de Resoluciones expedidas por el Quinto Juzgado Especializado en lo contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, en los seguidos por Casuarinas de la Molina (Ex – Asociación de Vivienda Los Huertos de la Molina) contra SUNARP y otros.

10. Que, en ese contexto, ha quedado determinado que “el predio”, de acuerdo al asiento C00022 de la partida registral N° 11066491 forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrita a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima en mérito a la Resolución N° 1229 del 22.05.1985 emitida en mérito de la R.M N° 0117-80-VC-5600 del 15.03.1980 y Oficio N° 161-93-MLM/DMDU-DGTA del 02.04.1993, dando cumplimiento a un mandato de la Instancia Superior (Tribunal Registral), de conformidad con la Resolución N° 2488-2017-SUNARP-TR-L del 31.10.2017, expedida por la tercera Sala del Tribunal Registral, Resolución N° 151-2018-SUNARP-TR-L del 24.01.2018 expedida por la Segunda Sala del Tribunal Registral y Resolución N° 2491-2018-SUNARP-TR-L del 19.1.2018 expedida por la Primera Sala Registral.

11. Que, asimismo, en el Asiento D00009 de cargas y gravámenes, corre la inscripción de una Medida Cautelar Innovativa a favor de la Asociación Casuarinas de la Molina, así como, la suspensión provisional de los efectos jurídicos del asiento C00022 de la partida N° 11066491 en mérito de la Resolución N° Dos del 20.09.2019 y Resolución N°05 del 18.11.2019, expedida por el Quinto Juzgado Especializado en lo contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima.

12. Que, por otro lado cabe indicar que en el asiento D00004 de la partida registral N° 11066491 del Registro de Predios de Lima, aclarado por el asiento D00005, se encuentra anotada la sentencia expedida por Resolución N° 2 del 29.10.2013 emitida por la Juez Violeta Rondón Aguirre del 35° Juzgado Civil de Lima que ordena a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales elevar a escritura Pública el acto contenido en la Resolución Ministerial N° 117-80-VC-5600 del 17.03.1980, que dio mérito a la adjudicación a favor de la Asociación de Vivienda “Los Huertos de La Molina”.

13. Que, por lo antes expuesto “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; asimismo, se advierte duplicidad registral entre la partida registral N° 11066491 y la partida registral N° 07054013 del Registro de Predios de Lima, esta última inscrita a favor de Inmobiliaria Constructora Urbanizadora Laderas de la Rinconada S.A. esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar y/o aprobar actos de disposición sobre “el predio”, debido a que se podría afectar derechos de propiedad de terceros, teniendo en cuenta que en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre de partidas registrales a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

14. Que, por las razones antes expuestas se deberá declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” debiéndose archivar el expediente una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación con el que “la administrada” pretende acreditar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

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, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N°145-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 120-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **PATRICIA ELENA VILLAMONTE MEDINA** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO