

RESOLUCIÓN N° 320-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de Abril de 2019

VISTO:

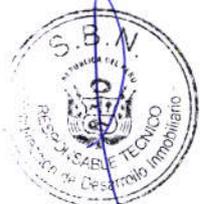


El Expediente N° 221-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **TRANSPORTE MINERO ZA S.A.C.** representada por Zacarías Antonio de la Cruz Huaranga, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 32 769.75 m², ubicado detrás de la Mz. 01 de la Asociación Pro Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy, distrito de San Juan de Lurigancho, 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 solicitud presentada el 15 de febrero de 2019 (S.I. N° 04761-2019), **TRANSPORTE MINERO ZA S.A.C.** (en adelante "la administrada") representada por Zacarías Antonio de la Cruz Huaranga, solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **1)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 18 de mayo de 2017 (fojas 6); **2)** copia literal de la partida

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 los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel.

registrar N° P02148664 emitida por la Oficina Registral de Lima el 13 de febrero de 2019 (fojas 8); **3)** copia literal de la partida registral N° P02148665 emitida por la Oficina Registral de Lima el 30 de mayo del 2017 (fojas 11); **4)** Partida Registral N° 13114381 emitida por la Oficina Registral de Lima el 19 de mayo del 2017 (fojas 20); **5)** memoria descriptiva N° 100-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo del 2013 (fojas 23); y, **6)** plano perimétrico y de ubicación N° 204-2013/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 28).



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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. 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 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.

7. 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.

8. 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 “el Reglamento”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 310-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2019 (fojas 41) en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **a)** se encuentra inscrito en su totalidad a favor del Estado, en la Partida N° 13114381 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 20), identificado con CUS N° 79731; **b)** es colindante con la propiedad inscrita de “el administrado” mediante partida N° P02148665 de la Oficina Registral de Lima (fojas 29); y, **c)** la propiedad de “el administrado” no es el único acceso a “el predio”, dado que a este también se puede acceder por propiedades de terceros colindantes, y a través de la Calle 18 que se articula con la Av. Campoy.



RESOLUCIÓN N° 320-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa que “el predio” solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, la libre disponibilidad de éste, y los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual prescribe dos requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11. Que, en virtud de lo expuesto, si bien la propiedad de “el administrado” colinda con “el predio” también lo es que no constituye el único acceso al mismo, dado que se puede acceder a éste mediante predios colindantes de titularidad de terceros, a través de las posesiones que también son colindantes y mediante la Calle 18 que se articula con la Av. Campoy; con lo cual no cumple con el segundo requisito establecido para la causal invocada; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa de conformidad con la normativa señalada en el considerando anterior.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 379-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0411-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **TRANSPORTE MINERO ZA S.A.C.** representado por Zacarías Antonio de la Cruz Huinga, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.8



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