



**RESOLUCIÓN N° 409-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de mayo de 2019



**VISTO**

El Expediente N° 1040-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SARA SOLEDAD SOLÍS ÁLVAREZ, TERESA SANTA ÁLVAREZ DE SOLÍS, JOHANN JESÚS TORRES PAUCAR, LICIA VIANESI ACOSTA TRUJILLO, CARLOS ALBERTO RAMOS VÁSQUEZ, DENISSE ROSARIO YASBETH TOCAS RÍOS, WALTER ERIKSON LAZARTE ANTONIO, LUÍS ALBERTO BARREDA ROBLES, ALCIDES DONAIRE JULCA LEANDRO, ANDREA LUPITA SOLÍS ÁLVAREZ Y PABLO LUCIO SOLÍS LAZARTE**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 13 531,27 m<sup>2</sup> ubicada a la altura del Km 4.2 de la carretera Panamericana Norte (lado oeste), distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 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 19 de octubre de 2018 (S.I. N° 38173-2018), Sara Soledad Solís Álvarez, Teresa Santa Álvarez de Solís, Johann Jesús Torres Paucar, Licia Vianesi Acosta Trujillo, Carlos Alberto Ramos Vásquez, Denisse Rosario Yasbeth Tocas Ríos, Walter Erikson Lazarte Antonio, Luís Alberto Barreda Robles, Alcides Donaire Julca Leandro, Andrea Lupita Solís Álvarez y Pablo Lucio Solís Lazarte (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio", en aplicación de

la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjuntan entre otros, la siguiente documentación: **a)** memoria descriptiva suscrita el 7 de mayo de 2018 por el ingeniero civil Bartolomé Neira Melendrez (foja 4); **b)** certificado de búsqueda catastral de "el predio" con número de publicidad n° 5135111, emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 14 de agosto de 2018 (fojas 5); **c)** partida registral de "el predio" con n° 13330885, emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fojas 8); **d)** 7 (siete) fotografías a color de "el predio" (fojas 10); **e)** plano de ubicación y localización de "el predio" suscrita en mayo de 2018 por el ingeniero civil Bartolomé Neira Melendrez (foja 35); y, **f)** plano perimétrico de "el predio" suscrita en mayo de 2018 por el ingeniero civil Bartolomé Neira Melendrez (foja 36).



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 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.

6. 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. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.



7. 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.



8. Que, en relación al caso en concreto, "los administrados" solicitan la venta directa en virtud a la causal prevista en el literal a) del artículo 77 de "el Reglamento", la cual prescribe dos requisitos de obligatorio cumplimiento, que son los siguientes: **a)** que el predio del Estado materia de venta colinde con el predio de propiedad del solicitante; y que, **b)** el único acceso directo al predio del Estado materia de venta, sea posible a través del predio colindante de propiedad del solicitante; requisitos que deben concurrir de manera conjunta, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la venta directa solicitada.



## **RESOLUCIÓN N° 409-2019/SBN-DGPE-SDDI**



9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 145-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2019 (foja 37), determinando respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** 8 054, 37m<sup>2</sup>, que representa el 59.52% de “el predio”, se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la Partida Registral N.° 13330885 de la Oficina Registral de Lima (fojas 40), con CUS N° 89821; **ii)** el área remanente de 5 476,9m<sup>2</sup>, que representa el 40.48% de “el predio”, se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado; **iii)** colinda por el este, sur y oeste con propiedad de titularidad del Estado, inscrita en la Partida Registral N.° 13330885 (fojas 8) y por el norte con terreno sin inscripción registral; y, **iv)** “los administrados” no cuentan con terreno de su propiedad que colinde con “el predio”.

10. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando precedente y atención a la normativa citada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa efectuada por “los administrados”, bajo el supuesto establecido en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, deviene en improcedente por las razones siguientes:

10.1. De acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar detallado en el considerando anterior, se ha determinado que el área de 8 054, 37m<sup>2</sup> (59.52% de “el predio”) es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; sin embargo, no se cumple con los requisitos de colindancia y único acceso requeridos en el literal a) del artículo 77° del “Reglamento”, dado que dicha área colinda por el este, sur y oeste con propiedad del Estado y por el norte con terreno sin inscripción registral, y no con alguna propiedad de titularidad de “los administrados”.

10.2. Asimismo, el área de 5 476,9m<sup>2</sup> (40.48% de “el predio”) no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo previsto en el artículo 48° de “el Reglamento”<sup>1</sup>. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de dicha área.

11. Que, en consecuencia ha quedado establecido que “los administrados” no cumplen con los requisitos establecidos para la causal de venta directa prevista en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.



<sup>1</sup> 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

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, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 511- 2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 533-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2019.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SARA SOLEDAD SOLÍS ÁLVAREZ, TERESA SANTA ÁLVAREZ DE SOLÍS, JOHANN JESÚS TORRES PAUCAR, LICIA VIANESI ACOSTA TRUJILLO, CARLOS ALBERTO RAMOS VÁSQUEZ, DENISSE ROSARIO YASBETH TOCAS RÍOS, WALTER ERIKSON LAZARTE ANTONIO, LUÍS ALBERTO BARREDA ROBLES, ALCIDES DONAIRE JULCA LEANDRO, ANDREA LUPITA SOLÍS ÁLVAREZ Y PABLO LUCIO SOLÍS LAZARTE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



**SEGUNDO.-** Una vez consentida la presente resolución, poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES