

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 187-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 740-2015/SBN SDDI, que contiene la solicitud presentada por **DUNA CORP S.A.**, representado por su gerente general **BRUNO VITTORIO CARLINI CHIAPPE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 334 656,37 m²., ubicado en el lote 6, valle de Huaura, distrito de Sayán, provincia de Huaura, 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 19 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27421-2015), Duna Corp S.A., representado por su gerente General Bruno Carlini Chiappe (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio," en aplicación del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros adjunta los siguientes documentos: **a)** partida electrónica N° 50130624 de la Oficina Registral de Huacho Zona Registral N° IX Sede Lima (folio 6 y 7); **b)** plano Perimétrico - Ubicación (folio 8); y, **c)** memoria descriptiva de "el predio" (folio 9).

4. Mediante escrito del 24 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27840), “el administrado” adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de su DNI; **b)** copia simple de la Ficha N°105746 que continua en la partida registral N°02014882 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao Zona registral N° IX Sede Lima (folios 15 a 38); **c)** copia simple del formulario registral en que consta el procedimiento de solicitud de vigencia de poder que se encuentra tramitando (folio 39).

5. Que, mediante escrito del 27 de noviembre de 2015 (S.I N° 28223-2015), “el administrado”, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de la vigencia de poder mediante el cual certifica que se ratificó en el cargo de Gerente General a “el administrado” (folio 42); **b)** copia de la partida N° 02014882 del Registro de personas jurídicas Oficina Registral de Lima y Callao Zona Registral N° IX –Sede lima (folios 43 y 44); **c)** copia certificada de la partida N° 50100675 Oficina Registral Huacho Zona Registral N° IX Sede Lima (folios 47 a 52).

6. 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, para efectos de la aplicación del literal a) del artículo 77° del Reglamento, se establece que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.” Esta causal se encuentra desarrollada en el literal h) de la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por Resolución N° 064-2014/SBN de 05 de setiembre de 2014, en adelante “la Directiva.”

7. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de algún predio del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

8. 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 (...)”.

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.



RESOLUCIÓN N°187-2016/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, en atención a ello, la calificación técnica se sustenta en el Informe de Brigada N° 200-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2016 (fojas 53), que señala entre otros aspectos, lo siguiente:

(...)

- *El predio materia de solicitud cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN de la siguiente manera:*
 - a) *327 263,57 metros cuadrados que representan el 97.79% en la partida registral N° 50160864 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho Zona Registral N° IX – Sede Lima, no cuenta con registro SINABIP ni CUS a nombre del Estado.*
 - b) *7 321,00 metros cuadrados que representa el 02.19% en la partida registral N° 50158624 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho Zona Registral N° IX – Sede Lima, no tiene registro SINABIP ni CUS a nombre del Estado.*
 - c) *29.19 m2 lo que representa el 00,01%, en la partida registral N° 50160680 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, zona registral N° IX- sede Lima, con sin registros SINABIP N°24038-Lima CUS 94062, a nombre del Estado.*
 - d) *42,56 m2 lo que representa el 00,01%, en terreno del Estado sin inscripción registral.*

El administrado solicita la venta directa por la causal "A" colindancia, la cual no se cumple por lo siguiente:

- *Por el norte: Colinda con propiedad de la Administrada y con terreno del Estado sin inscripción registral (terreno accidentado).*
 - *Por el este: Colinda con terreno del Estado sin inscripción registral (terreno accidentado).*
 - *Por el sur: Colinda con terreno del Estado sin inscripción registral (terreno accidentado) y con propiedad estatal con partida N° 50160680, solicitado por la Administrada.*
 - *Por el oeste: Colinda con terreno del Estado sin inscripción registral y con propiedad estatal inscrita en la partida registral N° 50158624 por donde se puede acceder al predio.*
- *Asimismo, según las imágenes referenciales del Google Earth se aprecia que desde el año 2011, la Administrada ha construido una vía de acceso a todo "el predio."*

(...)"

13. Que, técnicamente ha quedado demostrado que "el predio" no tiene un único acceso, en la medida que se observa que se puede acceder a éste a través del predio del Estado inscrito en la Partida Registral N° 50158624 de la Oficina Registral de Huacho Zona Registral N° IX –Sede Lima, colindante, por el oeste, a "el predio", no teniendo por ello limitaciones de acceso directo razón por la cual no cumple con el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", debiéndose declarar improcedente lo solicitado y disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

14. Que, a mayor abundamiento, la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, concluyó lo siguiente: "(...), si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso; pero caso contrario, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley N° 274444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 206-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **DUNA CORP S.A.**, por los fundamentos expuesto en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8




ABOG. Carlos Reategui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES