

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 207-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 077-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANICETO FLORES MALLMA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 98,32 m² ubicado en la parte posterior del lote 20 de la manzana "H" del Asentamiento Humano Los Libertadores y Augusto Salazar Bondy, en el distrito de Ate, 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"), 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 escrito presentado el 24 de enero de 2018 (S.I. N° 02364 - 2017), **ANICETO FLORES MALLMA** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", sustentado en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** copia de la Resolución N° 1164-2015/SBN-

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.



DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2015 (fojas 3); **3)** copia simple de la copia literal N° P02061255 del Registro de Predios de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 4 al 6); **4)** copia simple de la declaración del impuesto predial del año 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 7 y 8); **5)** recibos emitidos el año 2017 por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 9); **6)** copia simple de la memoria descriptiva de julio de 2010 suscrito por el ingeniero civil Eduardo Alejo Roque; **8)** copia simple de la memoria descriptiva de abril de 2010 suscrito por el ingeniero civil Carlos Enrique Roel Montellanos (fojas 13 y 14); **9)** plano de ubicación P-01 de junio de 2010 suscrito por el ingeniero civil (fojas 16); y, **10)** copia simple del plano de ubicación lamina P-01 suscrito por el arquitecto Carlos Enrique Roel Montellanos (fojas 17).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



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



7. 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.

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 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 207-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 286 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2018 (foja 29) determinando respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** 90,87 m² que representa el 92,42 % se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión cuya primera inscripción de dominio a favor del Estado se aprobó mediante Resolución N° 1164-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2015; **ii)** 5,53 m² que representa el 5,63 % se encuentra en el ámbito de mayor extensión cuya primera inscripción de dominio se aprobó mediante Resolución N° 1221-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2015; **iii)** 1,92 m² que representa el 1,95 % se encuentra en un ámbito que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y, **iv)** la partida registral P02061255 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 4), presentada por "el administrado", con la cual pretende acreditar su propiedad, hace referencia a un área de 126,00 m², que si bien es colindante a "el predio", no es el único acceso directo toda vez que por la derecha y por la izquierda "el predio" colinda con terrenos sobre los que existiría posesión por parte de terceros y por el frente con un vía existente y definida (una parte asfaltada).

11. Que, respecto del área de 1,92 m² que representa el 1,95 % de "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual sobre esta área esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno de conformidad el artículo 48 de "el Reglamento", no correspondiendo a esta Subdirección evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la causal a) del artículo 77 de "el Reglamento" conforme lo señala el considerando que antecede.

12. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, si bien es cierto el área de mayor extensión (411,24 m²) se encuentra pendiente de inscripción, también lo es que mediante la resolución N° 1164-2018/SBN-DGPE-SDAPE 24 de noviembre de 2015, se declara su inmatriculación a favor de esta Superintendencia, lo que sucede también con el área de 5,53 m² que representa el 5,63 % que si bien no se encuentra inscrita también es cierto que cuenta con Resolución N° 1221-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2015, que declara su inmatriculación a favor de esta Superintendencia sobre un área mayor (4 716,49 m²); por lo que se procederá con la evaluación correspondiente a fin de emitir un pronunciamiento que involucra el área de 96,40 m² la cual representa el 98,05 % de "el predio".

13. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo y décimo tercer considerando que antecede, esta Subdirección procederá a pronunciarse sobre el área de 96,40 m² que representa el 98,05 % de "el predio", por ser de competencia de esta Superintendencia, la cual ha sido detallada en el ítem i) y iii) del décimo considerando de la presente resolución.

14. Que, tal como se indicó en el noveno 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.

15. Que, de lo expuesto, se ha determinado que “el predio” si bien colinda con el área de propiedad de “el administrado” también es cierto que no es el único acceso directo toda vez que tanto por la derecha como por izquierda, éste colinda con terrenos sobre los que existiría posesión por parte de terceros, de acuerdo a las imágenes del Programa Google Earth y las imágenes proporcionadas por la Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial - CONIDA, así también de la información obtenida de los planos presentados por “el administrado”; de otro lado se advierte que por el frente colinda con un vía existente y definida (una parte asfaltada), a través de la que también es posible de acceder; razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el noveno considerando de la presente resolución.

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° 348-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 223-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ANICETO FLORES MALLMA**, 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.: 8.0.1.8



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