

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 600-2017/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 20 de setiembre de 2017

VISTO:




El Expediente N° 401-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FIDELA MARCAS CURO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 25,01 m², ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Registro CUS N° 39401 (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"), 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 10 de marzo de 2010 (S.I N° 05546-2016), **FIDELA MARCAS CURO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de lo establecido en el literal a) del artículo 77 de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: a) memoria descriptiva del 9 de marzo 2016 (fojas 3); b) plano perimétrico – ubicación PP01 de marzo de 2016 (fojas 4); c) copia simple de la Partida Registral N° P02234466 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima (fojas 6); y, d) copia simple del plano de ubicación – localización (Lote 22) (fojas 10).

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, por su parte, en el caso concreto, cabe precisar que el supuesto invocado por "la administrada" es el literal a) del artículo 77° del citado "Reglamento", el cual dispone que:

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:

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

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

7. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 nuestro "Reglamento", TUPA 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 los Informes de Brigada N° 1123 y 1886-2016/SBN-DGPE-SDDI de 10 de agosto y 13 de diciembre de 2016 respectivamente (fojas 11 y 15), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada", así como los antecedentes registrales de "el predio", concluyéndose que se superpone con el área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

10. Que, el 25 de enero de 2017, la brigada a cargo del presente procedimiento administrativo efectuó la inspección técnica a "el predio", la cual fue recogida en la Ficha Técnica N° 188-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017 (fojas 24), en la cual se estableció lo siguiente:

"(...)

Efectuada la inspección se constató que el área es colindante con el predio de propiedad de la administrada y desde la cual se accede, no obstante, es preciso



RESOLUCIÓN N° 600-2017/SBN-DGPE-SDDI

indicar que también se accede libremente al área desde la vía pública a través del Lote 23 de la Manzana G1 colindante por derecha del Lote 22, predios destinados como área verde, el cual no ha sido habilitado para dicho fin.

La topografía del área es accidentada y consiste en cima y parte de ladera de cerro, que representa afloramientos rocosos, y que ha sido habilitada por la administrada mediante cortes parciales a la roca.

(...)

11. Que, como bien se señaló en el quinto considerando de la presente resolución, para la configuración de venta directa por causal de colindancia y único acceso contemplada en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", podemos colegir que se encuentra compuesta por dos (2) requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta; de no ser así, basta que uno de éstos no se cumpla, para declarar improcedente la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: a) que colinde con el predio de propiedad del solicitante; y, b) cuyo único acceso directo sea a través de aquél.

Que colinde con el predio de propiedad del solicitante

De acuerdo a la inspección técnica señalada en el décimo considerando de la presente resolución, ha quedado técnicamente demostrado que "el predio" colinda gráficamente con el predio de propiedad de "la administrada" inscrita en la Partida Registral N° P02234466 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 17). En consecuencia, se cumple el primer requisito.

Cuyo único acceso directo sea a través de aquél.

De acuerdo a la inspección técnica señalada en el décimo considerando de la presente resolución, se determinó que si bien es cierto se pudo acceder a "el predio" a través del predio de propiedad de "la administrada", también lo es que se tuvo acceso al primero también a través del Lote 23 de la Manzana G1 el cual colinda por derecha con el predio de propiedad de "la administrada". En consecuencia, no se cumple el segundo requisito.

12. Que, de lo expuesto, ha quedado demostrado que "la administrada" no cumple con los dos requisitos que deben concurrir obligatoriamente para la causal invocada; siendo que uno de ellos, establece que el acceso al predio de propiedad del Estado únicamente se realice a través del predio de propiedad de "la administrada", razón por la cual al no cumplirse dicho requisito, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", debiéndose disponer el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.



13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 739-2017-SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FIDELA MARCAS CURO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MPPF/mlmo-gglla



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