



RESOLUCIÓN N° 664-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de octubre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 696-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIO MARCOS DE LA CRUZ MARÍN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 48 516,10 m², ubicada a la altura del Km. 40.5 de la carretera Lima – Canta, margen izquierda del río Chillón, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, 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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N.º 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 21 de agosto del 2017 (S.I. N° 27919-2017), Mario Marcos De La Cruz Marín (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, al amparo del literal a) del artículo 77º de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido el 20 de julio del 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **3)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” suscrito por el Arquitecto Victor Lizardo Salinas Ortega de mayo del 2017 (fojas 5); **4)** copia simple del certificado de registro inmobiliario emitido por la Oficina Registral de Lima el 26 de junio del 2017 (fojas 7); **5)** copia simple de la partida registral N° 11877036 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima



(fojas 8); **6)** copia simple de la constancia emitida por la Junta de Usuarios del Sector Hidráulico Chillón el 20 de julio del 2017 (fojas 16); **7)** copia simple de la constancia emitida por la Comisión de Regantes Zapan Sub Distrito de Riego Chillón emitido el 29 de abril del 2016 (fojas 17); **8)** copia simple del aviso oficial N° 030-2017-ANA-AAA-CF-ALA-CHRL emitido por la Autoridad Local del Agua el 16 de junio del 2017 (fojas 18); y, **9)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" suscrito por el Arquitecto Victor Lizardo Salinas Ortega de junio del 2017 (fojas 19).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N.º 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 complemente 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.º 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 nuestro "Reglamento", "la Directiva N.º 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, el Certificado de Búsqueda Catastral del 20 de julio del 2017, presentado por "el administrado", concluye entre otros, que "el predio" se encuentra en un ámbito donde no se ha identificado un predio inscrito (fojas 3).

10. Que, la información indicada en el considerando precedente ha sido corroborada en el Informe de Preliminar N° 212-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2017 (fojas 20), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", concluyéndose respecto de "el predio" que se encuentra en su totalidad (100%) en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.





RESOLUCIÓN N° 664-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa en primer orden, que "el predio" solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, 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 uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede "el predio" se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en 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".

13. Que, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de "el predio" a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

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° 1336-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 815-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por, **MARIO MARCOS DE LA CRUZ MARÍN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, de conformidad con lo señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

POI: 5218




ABOG. MARIA DEL PILAR PINO FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES