

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0026-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1270-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LEONARDO MIGUEL VALLADARES ESPINOZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 16,86 m², ubicado en la Avenida Real, a dos cuadras de la Avenida Centenario, distrito de Santa María, provincia de Huaura 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 12 de diciembre del 2019 (S.I. N° 39739-2019), Leonardo Miguel Valladares Espinoza (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa del "el predio", en virtud de la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos; **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Huacho el 4 de diciembre del 2019 (fojas 3); **3)** memoria descriptiva (fojas 5); **4)** plano perimétrico y localización (fojas 7); **5)** plano de ubicación y localización (fojas 8); y, **6)** copias simples de las partidas registrales Nros. 50227979 y 50176136 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 9).



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 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 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman el Ordenamiento Jurídico. En el caso en concreto "el administrado" petitiona la venta directa de "el predio" en virtud de 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 estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 090-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero del 2020 (fojas 11), concluyendo respecto de "el predio", lo siguiente: i) se superpone sobre un área sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, ii) de la revisión del certificado de búsqueda catastral (fojas 3) presentado por "el administrado", se corrobora que se encuentra en un ámbito donde no se puede determinar la existencia de predios inscritos.

9. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa de conformidad con la normativa señalada en el sexto y octavo considerando de la presente resolución



RESOLUCIÓN N° 0026-2020/SBN-DGPE-SDDI



concordado con el artículo 48° de "el Reglamento"¹. Asimismo, no corresponde que esta Subdirección evalúe los demás requisitos de forma establecidos en la causal a) del artículo 77 de "el Reglamento", señalados en el séptimo considerando. No obstante ello, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 033-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 del enero del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0029-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 del enero del 2020.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LEONARDO MIGUEL VALLADARES ESPINOZA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8



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

¹ 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 favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.