



RESOLUCIÓN N° 0086-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1060-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **JULIO RIVEROS BENDEZÚ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **68,25 m²**, ubicado 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 del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 02 de octubre de 2019 (S.I N° 32626-2019), **JULIO RIVEROS BENDEZÚ** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia de DNI de "el administrado" (fojas 2); **2)** Memoria descriptiva de fecha mayo del 2019, elaborada y suscrita por el Arquitecto Rafael L. Cerrón Córdova, con Registro CAP N° 2265 (habilitado) (fojas 3); **3)** Plano de Ubicación: Lamina U-1, fecha junio del 2019, suscrita por el Arquitecto Rafael L. Cerrón Córdova, con Registro CAP N° 2265 (habilitado) (fojas



5); **4)** Plano Perimétrico: Lamina P-01, con coordenadas UTM, Datum WGS84, de fecha junio 2019, suscrita por el Arquitecto Rafael L. Cerrón Córdova, con Registro CAP N° 2265 (habilitado) (fojas 17); **5)** copia literal de la Partida registral N° 12001567, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 6 al 12); **6)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral N° 01088-2019, expedido por la Subdirección de Registro y Catastro el 19 de agosto del 2019 (fojas 13 al 15); y, **7)** copia simple de la copia literal de la Partida registral N° 44826461, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 16).

4. Que, el procedimiento administrativo 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 compraventa 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, 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".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

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 "el Reglamento", la "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico. En relación al caso en concreto, "el administrado" se acoge a 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.





RESOLUCIÓN N° 0086-2020/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 1392-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2019 (fojas 18) concluyendo entre otros respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12001567 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Código CUS N° 40837, que no estaría correctamente georreferenciado ya que se advierte gráficamente la existencia de una franja de 1.54 m² (2.26%) que separa al predio de propiedad estatal con el predio de titularidad de "el administrado" inscrito en la partida registral N° 44826461 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 16), a pesar de la descripción de sus linderos; por lo que, se recomienda poner de conocimiento a la SDAPE para el respectivo saneamiento del polígono; y,
- ii) "El predio" contaría con acceso directo a través del predio de "el administrado", sujeta a una inspección en campo.

10. Que, en virtud de lo evaluado en el considerando anterior no existe colindancia entre "el predio" y el predio de propiedad de "el administrado" al advertirse gráficamente una **franja** de 1,54 m² (2.26%); razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el octavo considerando de la presente resolución; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

11. Que, no obstante a lo expuesto esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) de esta Superintendencia evalúe el inicio de las acciones de saneamiento respecto de la **franja** de 1,54 m² (2.26%), de conformidad con el literal b del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

12. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 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° 0082-2020/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 0094-2020/SBN-DGPE-SDDDI del 31 de enero de 2020.



SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JULIO RIVEROS BENDEZÚ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión la presente resolución, a efectos de que proceda conforme a sus atribuciones.



Artículo 4°.- DISPONER el archivo definitivo del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de venta directa, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 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