


## **RESOLUCIÓN N° 016-2019/SBN-DGPE-SDDI**


San Isidro, 07 de enero de 2019

### **VISTO**




El Expediente N° 993-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOEL EUGENIO JARA TRUJILLO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 39 921,74 m<sup>2</sup> ubicada al Norte de la vía que conduce al proyecto especial ciudad de Pachacutec, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 14021376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 115891, 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 9 de octubre de 2018 (S.I. N° 36768-2018), **JOEL EUGENIO JARA TRUJILLO** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 5); **2)** certificado literal de la partida registral N° 13567050 emitida el 5 de octubre de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **3)** memoria descriptiva autorizada el 3 de septiembre de 2018 por el ingeniero civil Roberto Jhonny Jara Trujillo (fojas 12); **4)** certificado literal de la partida registral N° 13717938 emitida el 2 de octubre de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 15); **5)** certificado literal de la partida registral N° 13355595 emitida el 2 de octubre de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 28); y, **6)** plano perimétrico – ubicación autorizado en septiembre de 2018 por el ingeniero civil Roberto Jhonny Jara Trujillo (fojas 34).



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, 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 publica, 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, 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.

7. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1372-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2018 (foja 35) determinando respecto de "el predio", entre otros, que: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N.° 14021376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 38), con CUS N° 115891; **ii)** colinda con el predio inscrito en la partida registral N° 13355595 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima (foja 28) del cual "el administrado" solo es copropietario (12% de acciones y derechos), sin embargo no es el único acceso directo de "el predio" ya que se puede acceder a través de vías locales, posesiones informales y terrenos eriazos que permiten su acceso por el norte, suroeste, este y oeste del mismo; y, **iii)** de la revisión de la partida registral N° 13717938 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 15), "el administrado" no es copropietario en la medida que ha transferido su acción y derechos (17 %).

8. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde que ésta Subdirección evalúe la procedencia del petitorio de "el predio", de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, de libre disponibilidad. En ese sentido, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar detallado en el considerando que antecede, se ha determinado que se accede a "el predio" a través de vías locales, posesiones informales y terrenos eriazos que permiten su acceso por el norte, suroeste, este y oeste del mismo.

9. Que, por su parte la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia encargado de emitir opinión sobre aquellas normas legales que sean sometidas a consideración de la SBN, emitió el Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014 en el cual se concluyó lo siguiente: "(...) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso (...)".







## **RESOLUCIÓN N° 016-2019/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso no se ha cumplido con el segundo requisito establecido para la causal invocada (literal a del artículo 77° de "el Reglamento"), debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

11. Que, en relación a la colindancia, en el caso en concreto, de la revisión de la Partida Registral N° 13355595 se advierte que el área inscrita en la misma colinda con "el predio", sin embargo también se observa que cuenta con diferentes titulares registrales, es decir que el predio colindante con la propiedad del Estado se encuentra en copropiedad siendo uno de los propietarios "el administrado", quien ostenta el 12% de acciones y derechos del referido inmueble, y otros titulares el 78% de acciones y derechos, cada uno es propietario de una parte del bien en proporción a sus derechos y acciones que no están determinadas físicamente, sino que se encuentra representada por una alícuota ideal por lo cual no es factible determinar la ubicación exacta del 12% que corresponde a "el administrado" hasta su división y participación; salvo que la solicitud sea presentada por todos los copropietarios; precisión que no ha sido requerida a "el administrado" en razón a que esta no modificaría la evaluación de la accesibilidad al predio.

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° 020-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 026-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2019.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JOEL EUGENIO JARA TRUJILLO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I. 20.1.1.8



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