



RESOLUCIÓN N° 023-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 994-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOEL EUGENIO JARA TRUJILLO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 21 610,71 m², ubicado al noreste de la parcela H del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en las partidas registrales Nros. 14021376 y 14021375 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS Nros. 115891 y 115886, 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"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 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° 36769-2018) Joel Eugenio Jara Trujillo (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal a)¹ 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)** partida registral N° 13567050 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **3)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" el 3 de septiembre de 2018 (fojas 12); **4)** declaración jurada de habilidad de octubre de 2018 (fojas 14); **5)** partida registral N° 13717934 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 15); **6)** partida registral N° 13717936 del

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

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

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

Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 27); **7)** partida registral N° 13718021 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 34); **8)** 4 fotografías (fojas 39); y, **9)** plano perimétrico – ubicación correspondiente a “el predio” de septiembre de 2018 (fojas 41).

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, 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 complementa 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° 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1371-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2018 (foja 23) determinando respecto de “el predio”, entre otros, que: **i)** 11 610,72 m² (representa el 53,73 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14021376 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 115891 (fojas 45); **ii)** 10 000,00 m² (representa el 46,27 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14021375 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 115886 (fojas 47); **iii)** colinda con los predios inscritos en las partidas registrales 13717934 y 13718021 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral





RESOLUCIÓN N° 023-2019/SBN-DGPE-SDDI

de Lima (foja 15 y 34) de los cuales “el administrado” es copropietario (3 % y 20% 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 oeste, sur, norte y este del mismo; y, **iv)** de la revisión de la partida registral N° 13717936 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 27), “el administrado” no es copropietario en la medida que ha transferido su acción y derechos (32 %).

10. 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 oeste, sur, norte y este del mismo.

11. 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 (...)”.

12. 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.

13. Que, en relación a la colindancia, en el caso en concreto, de la revisión de las partidas registrales Nros. 13717934 y 13718021 se advierte que las áreas inscritas en las mismas colinda con “el predio”, sin embargo también se observa que cuenta con diferentes titulares registrales, es decir que los predios colindantes con la propiedad del Estado se encuentran en copropiedad siendo uno de los propietarios “el administrado”, quien ostenta el 3 % y 20 % de acciones y derechos de los referidos inmuebles, y otros el 97 % y 80 % respectivamente, 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 3 % y 20 % 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 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° 023-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2019; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0025 y 0029 - 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



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