



RESOLUCIÓN N° 1164-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1032-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SHIRLEY FIORELLA SANCHEZ ZAMUDIO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4 365,49 m², ubicado a la altura del Km. 49+755 de la carretera Panamericana Norte variante de Pasamayo en el distrito de Ancón, 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 solicitud presentado el 30 de setiembre de 2019 (S.I. N° 32332-2019), Shirley Fiorella Sanchez Zamudio (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", sustentado en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** constancia de posesión especial N° 384-2014 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 3 de noviembre de 2014 (fojas 3); **c)** oficio N° 04645-2019/SBN-DNR-SDRC de 7 de junio de 2019; **d)** certificado de búsqueda catastral N° 00651-2019 emitida por la Subdirección de Registro y Catastro el 3 de junio de 2019 (fojas 6); **e)** certificado de búsqueda catastral N° 2438700 emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima el 2 de mayo de 2019 (fojas 8); **f)** memoria descriptiva (fojas 9); **g)** plano perimétrico (Lámina P-01) suscrito por el Ingeniero Civil Ramiro Guillermo Castro Ochoa en marzo de 2019 (fojas 11); y, **h)** plano




de Ubicación y Localización (Lámina UL-01) suscrito por el Ingeniero Civil Ramiro Guillermo Castro Ochoa en marzo de 2019 (fojas 12).



4. Que, el presente 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 "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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. 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.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.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1412-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2019 (fojas 13) el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente:

- 
- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 26225 (fojas 16);
 - ii) De acuerdo a la base gráfica MTC se advierte que "el predio" se encontraría dentro del derecho de vía Variante Pasamayo de la Red Vía Nacional Carretera Panamericana Norte PE-1N y de acuerdo a la Ordenanza N.º 1082-MML y al Sistema Vial Metropolitano de Vía – Sección Vial Normativa dentro del derecho de vía de la Panamericana Norte -A, Sección Tipo E-10, este cuenta con un ancho de vía normativo de 120 m (60 m a cada lado a partir del eje de vía; por lo que se sugiere realizar la consulta a los entes competentes.
 - iii) Se observa un proceso judicial de Prescripción Adquisitiva (legajo N° 201-2015) y uno de interdicto de retener (legajo 028-2016); y,



RESOLUCIÓN N° 1164-2019/SBN-DGPE-SDDI

- iv) "El predio" cuenta con acceso por la vía Carretera Panamericana por lo que no tiene un único acceso.
- v) "La administrada" indica que viene ejerciendo posesión desde el año 2002, cuyo saneamiento viene tramitando por vía municipal; por lo que no ha cumplido con presentar uno de los requisitos establecidos en el numeral 6.2. de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

9. Que, tal como se indicó en el séptimo 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.

10. Que, a mayor abundamiento la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, 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; pero caso contrario, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta".

11. Que, en ese sentido se advierte del Informe Preliminar descrito en el octavo considerando de la presente resolución que "el predio" es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; sin embargo, se puede apreciar en la base gráfica de la SBN que este cuenta con acceso por la vía Carretera Panamericana por lo que no tiene un único acceso; con lo cual no cumple con el segundo requisito establecido para la causal invocada; razón suficiente para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa, de conformidad con la normativa señalada en el noveno considerando de la presente resolución.

12. Que, finalmente habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, esta Subdirección prescinde de solicitar a las entidades correspondientes la información sobre la posible superposición de "el predio" con derecho de vía; sin embargo, de presentarse nuevamente solicitudes de actos a cargo de esta Superintendencia que involucren a "el predio" deberá realizar las consultas pertinentes.

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-



VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1365-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1405-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **SHIRLEY FIORELLA SANCHEZ ZAMUDIO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20118



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