

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 167-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de marzo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 189-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la sociedad conyugal conformada por **JAIME FLORES YUPANQUI** y **SEBASTIANA APARICIA OJEDA PAUCCARA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del área de 3 024,00 m², ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11632357 de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima, signado con CUS N° 39401, 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"), 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 14 de marzo de 2017 (S.I. N° 07630-2017) por la sociedad conyugal conformada por Jaime Flores Yupanqui y Sebastiana Aparicia Ojeda Pauccara (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio" (fojas 1 a 3), al amparo de la causal regulada en el literal a) del artículo 77° del "Reglamento". Para tal efecto, presentaron la documentación siguiente: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del señor Jaime Flores Yupanqui; **2)** Partida Registral N° P02234468 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 5 a 7); **3)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la SUNARP el 29 de noviembre de 2016 (fojas 8); y **4)** Plano Perimétrico N° P-01 y memoria descriptiva (fojas 9 a 11).

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 74° del "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 compraventa directa; encontrándose previstas las causales de procedencia en el artículo 77° del citado "Reglamento" y desarrolladas 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 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", dispone lo siguiente:

"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, sólo en los siguientes casos:

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

(...)

7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

8. 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.

9. 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.

10. 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 nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "los administrados" y los antecedentes registrales de "el predio", concluyéndose sobre este, lo siguiente: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11632357 de la Oficina Registral de Lima; y, **ii)** colinda gráficamente con los Lotes 23 (Partida N° P02234467) y 24 (Partida N° P02234468, predio de propiedad de "los administrados") de la Mz. G1, así como el Lote 10 de la Mz. H1 (Partida N° P02234483), de acuerdo al Plano de Trazado y Lotización N° 0971-COFOPRI-2009-OZLC del Asentamiento Humano Hijos de Constructores – Sector 1.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 167-2018/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, conforme a lo expuesto, revisadas las Partidas Registrales N° P02234467 (fojas 19 a 21), N° P02234468 (predio de propiedad de "los administrados") (fojas 5 a 7) y N° P02234483 (fojas 22 y 23) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se verifica que los mismos colindan con "el predio" (Partida Registral N° 11632357).

13. Que, teniendo en cuenta que el Lote 23 de la Mz. G1 y el Lote 10 de la Mz. H1, colindantes a "el predio", se encuentran libres de edificaciones (cubiertos únicamente por vegetación), se estimó necesario corroborar en campo si el Lote 24 de la Mz. G1 (predio de propiedad de "los administrados"), constituye en efecto el único acceso a "el predio".

14. Que, en ese sentido, toda vez que "los administrados" cumplieron con presentar la documentación correspondiente, de conformidad a lo dispuesto en el literal h) del numeral 6.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN"; con fecha 13 de diciembre de 2017, la brigada de instrucción del presente procedimiento administrativo realizó la inspección ocular de "el predio", registrada en la Ficha Técnica N° 0316-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2017 (fojas 28), verificándose que es posible acceder al mismo mediante los Lotes 23 (parque-área verde) y 24 (predio de propiedad de "los administrados") de la Manzana G1; así como, el terreno de propiedad del Estado ubicado al este de "el predio", el cual es materia de solicitud de venta directa por el Sr. Primitivo Paucar (Expediente N° 1137-2014/SBNSDDI).

15. Que, tal como se indicó anteriormente, esta Subdirección evalúa que "el predio" solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, la libre disponibilidad de éste, y 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 una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

Por tanto, corresponde ahora evaluar cada uno de los precitados requisitos:

a. Que colinde con el predio de propiedad del solicitante

"Los administrados" son los titulares registrales del predio de 142,00 m², inscrito en la Partida Registral N° P02234468 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, ubicado en el Asentamiento Humano Hijos de Constructores – Sector 1, Lote 24 de la Mz. G1, del distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

Siendo así, conforme a lo indicado en el décimo segundo considerando, revisada la Partida Registral N° P02234468 de la Oficina Registral de Lima,



es posible verificar la colindancia existente entre "el predio" y el predio propiedad de "los administrados"; por cuanto queda acreditado el cumplimiento del primer requisito de venta directa por la causal de colindancia, regulada en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento".

b. Cuyo único acceso directo sea a través de aquél

Con la finalidad de verificar el cumplimiento del segundo requisito, se realizó la inspección ocular de "el predio", registrada en la Ficha Técnica N° 0316-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2017 (fojas 28), de la cual se concluye que si bien es posible acceder a "el predio" a través del predio de propiedad de "los administrados", también es cierto que es posible acceder al mismo tanto por el Lote 23 (parque-área verde) de la Manzana G1, como el terreno de propiedad del Estado ubicado al este de "el predio", materia de solicitud de venta directa por el Sr. Primitivo Paucar (Expediente N° 1137-2014/SBNSDDI).

En consecuencia, toda vez que "el predio" cuenta con varios accesos, no se cumple el segundo requisito.

16. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "los administrados" no cumplen de manera conjunta con los dos requisitos de fondo que exige la causal de venta directa invocada por "los administrados"; por tanto, no habiéndose cumplido con acreditar dicha causal, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa por la causal establecida en el literal a) del artículo 77° del "Reglamento", debiéndose disponer el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 46° de "el ROF".

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 Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 172-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la sociedad conyugal conformada por **JAIME FLORES YUPANQUI** y **SEBASTIANA APARICIA OJEDA PAUCCARA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO: COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.-

MPPF/sac-jecc
P.O.I. 8.0.1.6



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