

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 270-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 692-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LIZ EDDY ARIPAZANA ABARCA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 49 032,39 m², ubicado en el Asentamiento Humano La Arboleda, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, 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"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, 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 21 de agosto de 2017 (S.I. N° 27921-2017), Liz Eddy Aripazana Abarca (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", sustentado en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: 1) copia de la partida registral N° 13718022 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 5 al 7); 2) copia simple de su documento nacional de identidad (foja 9); 3) copia de la partida registral N° P01270131 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 11 al 14); 4) copia del Oficio N° 03395-2017/SBN-DNR-SDRC del 21 de julio de 2017 (foja

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 los siguientes casos:

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



15); **5)** certificado de búsqueda catastral N° 00635-2017 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia el 14 de julio de 2017 (foja 8); **6)** copia simple de la partida registral P09110505 del Registro Predial Urbano, emitido por la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (foja 16); **7)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Edward Haro Tirado en junio de 2017 (foja 17 al 21); **8)** plano de ubicación – localización suscrito por el ingeniero civil Edward Haro Tirado en junio de 2017 (foja 22); **9)** plano perimétrico – localización suscrito por el ingeniero civil Edward Haro Tirado en junio de 2017 (foja 23); y, **10)** CD – ROOM (fojas 25).

4. Que, mediante escrito presentada el 27 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32871-2017) “la administrada” adjunta carta poder otorgada a favor de Daniel De La Cruz Espinoza, a fin de que realice trámites relacionados a su procedimiento de compra venta ante esta Superintendencia (fojas 26).

5. 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 setiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. 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.

7. 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.

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, 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 051-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2018 (foja 27) en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** de la evaluación de la documentación técnica presentada se obtiene un área de 49 042,31 m², la cual discrepa con la solicitada (49 032,39 m²) y será materia de análisis; **ii)** 34 554,77 m², que representa el 70,46% de





RESOLUCION N° 270-2018/SBN-DGPE-SDDI

“el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13567050 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 33 y 34); **iii)** 14 487,54 m², que representa 29,54 % de “el predio” se encuentra en un ámbito sin inscripción registral; **iv)** “la administrada” es propietaria del predio de 7.835,39 m² denominado “Parcela 9”, que se encuentra inscrito en la partida registral N° 13718022 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el cual colinda con el predio inscrito en la partida registral N° 13567050 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de propiedad del Estado; y, **v)** el predio “Parcela 9” no es el único acceso directo a “el predio”, toda vez que por el norte se accede a través del Pasaje 4 del Asentamiento Humano La Arboleda y los lotes de equipamientos urbanos destinados a parques inscritos en las partidas registrales N° P1270334 y P01270631 de la Oficina Registral de Lima, y por el oeste mediante una troche carrozable cercana.



11. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, respecto del 29,54% de “el predio” (14 487,54 m²); este no cuenta con inscripción a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución y el artículo 48² de “el Reglamento”. No obstante, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de “el predio” a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.



12. Que, en relación al 70,46% de “el predio” (34 554,77 m²) esta Subdirección procede a evaluar su petición en la medida que esta área se encuentra inscrita a favor del Estado. En el caso concreto, “la administrada” solicita la venta directa de “el predio” en virtud de 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.



13. Que, en ese sentido, se advierte del Informe Preliminar descrito en el décimo considerando de la presente resolución que el área de 34 554,77 m² es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; sin embargo, se puede apreciar en la base gráfica de la SBN que limita: **i)** por el norte con el Pasaje 4 del Asentamiento Humano La Arboleda y con los parques inscritos en las partidas registrales N° P1270334 y P01270631; y **ii)** por el oeste con una trocha carrozable; ello sumado a lo visualizado en el programa Google Earth (apoyo técnico referencial), se evidencia que el predio “Parcela 9” propiedad de “la administrada” no es el único acceso directo a “el predio”; con lo cual no cumple con el segundo requisito establecido para la causal invocada; razón

² Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.
Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transfiriera, bajo Responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)

por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el décimo segundo considerando de la presente resolución.



14. Que, finalmente, habiéndose determinado la improcedencia de la pretensión principal, por no cumplir con los requisitos descritos en el décimo segundo considerando de la presente resolución, no resulta viable proceder a realizar la inspección, en la medida que ésta constituye una pretensión accesoria que sólo preexistirá de encontrarse en curso el presente procedimiento.

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° 456-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2018; y, los Informes Técnico Legales N° 293 y 294-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **LIZ EDDY ARIPAZANA ABARCA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.1.8



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