

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 319-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 404-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **NARCISA PORRAS POVES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 106,81 m², ubicado en la parte posterior y colindante al lote 18 de la manzana "H" del Asentamiento Humano Los Libertadores y Augusto Salazar Bondy, distrito de Ate provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en las partidas registrales N° 140668928 y 140668929 del Registro de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima CUS N° 117032 y 117033; 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 14 de mayo de 2018 (S.I N° 17472-2018), Narcisca Porras Povos (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia del plano perimétrico emitido en febrero de 2018 suscrito por el ingeniero civil Samuel Beltrán Guerrero (fojas 2); **2)** copia simple de su D.N.I (fojas 3); **3)** copia simple del título de propiedad emitido el 8 de marzo de 1994 por la Municipalidad de Lima Metropolitana (fojas 4 y 5); **4)** copia simple de la esquila de observación emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **5)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero Samuel Beltrán



Guerrero Guerrero (fojas 8); y, **6)** plano de ubicación - localización PU-01 emitido en febrero de 2018 suscrito por el ingeniero Samuel Beltrán Guerrero Guerrero (fojas 9).

4. Que, el 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 "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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 la "Directiva N° 006-2014/SBN".

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 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 el Ordenamiento Jurídico.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 480-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2018 (fojas 10) según el cual entre otros, determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 103,86 m² (97,24 %) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 140668928 del Registro de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 117032 (folios 13); **ii)** 2,55 m² (2,39 %) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 140668929 del Registro de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 117033 (folio 12); **iii)** 0,40 m² (0,37 %) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, **iv)** presenta acceso a través del denominado "pasaje de las begonias".



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 319-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, respecto del área de 0,40 m² que representa el 0,37 % de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual sobre esta área esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno de conformidad el artículo 48 de “el Reglamento”. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe, si corresponde, el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de la citada área conforme a sus atribuciones.



12. Que, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente resolución, 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.



13. Que, en virtud de lo señalado en el informe preliminar citado en el décimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” si bien colinda con el área de propiedad de “la administrada”, también es cierto que no es el único acceso directo toda vez que existe un acceso directo a través del denominado “pasaje de las begonias” de acuerdo a las imágenes del Programa Google Earth, así como de la información obtenida de los planos presentados por “la administrada” (fojas 2 y 9); razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el considerando precedente.

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° 542-2018/SBN-DGPE-SDDI, Informe Técnico Legal N° 351-2018/SBN-DGPE-SDDDI y el Informe Técnico Legal N° 352-2018/SBN-DGPE-SDDDI del 30 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **NARCISA PORRAS POVES**, 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