

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 392-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de junio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 452-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ADELA CALLE JULCAGUANCA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 540,00 m<sup>2</sup> ubicado a la parte posterior y colindante al lote 222 de la UCV 233 B, Zona Z – Huaycán, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P02035410 del Registro de Predios 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”), 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 22 de mayo de 2018 (S.I. N° 18684-2018), **ADELA CALLE JULCAGUANCA** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal a) 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 2); **2)** certificado de vigencia de poder emitido el 9 de febrero de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **3)** certificado de búsqueda catastral emitido el 28 de diciembre de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 9); **4)** copia literal de la partida registral N° P02035410 emitida el 9 de febrero de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 11); **5)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Pablo Cesar Pizarro Venegas (fojas 21); **6)** plano de ubicación y localización suscrito en



octubre de 2017 por el ingeniero civil Pablo Cesar Pizarro Venegas (fojas 25); **7)** plano perimétrico suscrito en octubre de 2017 por el ingeniero civil Pablo Cesar Pizarro Venegas (fojas 26); y, **8)** un CD-ROM (fojas 27).

**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, 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) 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



**7.** 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.° 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, en relación a la titularidad, se evaluaron los documentos técnicos presentados por "la administrada" mediante el Informe Preliminar N° 527-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018 (fojas 28), según el cual determinó lo siguiente: i) desarrollado el cuadro de coordenadas incluidos en el plano perimétrico (fojas 26), se obtiene un área gráfica de 1 540,17 m<sup>2</sup> que difiere en 0,17 m<sup>2</sup> con el área peticionada de 1 540,00 m<sup>2</sup>; sin embargo se encuentra dentro del margen de tolerancia catastral; ii) de acuerdo a las coordenadas del plano perimétrico existe un desfase respecto a la

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 392-2018/SBN-DGPE-SDDI**

ubicación de "el predio", por lo que se procedió a ajustar su ubicación; y, iii) "el predio" se encuentra dentro de un área de mayor extensión, correspondiente al Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Etapa Cuarta, inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P02035410 del Registro de Predios de Lima (fojas 30), lo que concuerda con lo señalado en el certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado" (fojas 9).

10. Que, en virtud de lo expuesto, "el predio" no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, al constituir un predio matriz correspondiente al Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Etapa Cuarta, el cual forma parte del proceso de formalización de la propiedad informal a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con en el artículo 32° de "el Reglamento", no correspondiendo a esta Subdirección evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 684-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 459-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ADELA CALLE JULCAGUANCA**, 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. 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