

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 455-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 268-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIELLA HUAMANÍ FERNÁNDEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 199,20 m², ubicado en el lote 13, manzana N, sector III de la Ciudad Mariscal Cáceres, distrito de San Juan de Lurigancho, 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 23 de marzo de 2018 (S.I. N° 09788-2018), Mariella Huamaní Fernández (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima el 16 de febrero de 2018 (fojas 4); **3)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" suscrita por el Ingeniero Civil David Joel Velásquez Castillo el 24 de agosto de 2018 (fojas 7); **4)** plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" suscrito por el Ingeniero Civil David Joel Velásquez Castillo de enero de 2018 (fojas 9); **5)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" suscrito por el Ingeniero Civil David Joel Velásquez Castillo de enero de 2018 (fojas 10); **6)** copia simple de la partida registral N° P02229728 del Registro de Predios



de la Oficina Registral de Lima (fojas 11); **7)** copia simple de la partida registral N° P02082150 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 17); **8)** copia simple del plano correspondiente a "el predio" (fojas 29); y, **10)** copia simple del plano de modificación de trazado y lotización (fojas 30).

4. 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, 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, 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

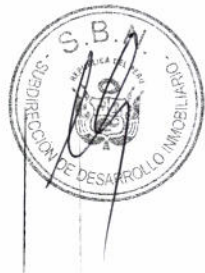
6. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe de Preliminar N° 575-2018/SBN-DGPE-SDDI del 08 de junio de 2018 (fojas 31), según el cual entre otros, determinó respecto de "el predio" que se encuentra en ámbito de mayor extensión denominado Programa Ciudad Mariscal Cáceres Sector III. Inscrito a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones, (ENACE) en la partida registral N° P02082150 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, constituyendo área de circulación de acuerdo al cuadro general de distribución de áreas.

10. Que, tal como se indicó en el octavo 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. Siendo que en el presente caso "la administrada" requiere 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 455-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en virtud de lo expuesto en el noveno considerando de la presente resolución "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; el cual a su vez constituye un área de circulación, la cual constituye bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, según el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"¹ en concordancia con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú²; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por "la administrada", no correspondiendo a esta Subdirección evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" conforme lo señala el considerando que antecede.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 769-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0531 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARIELLA HUAMANÍ FERNÁNDEZ**, 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° 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

¹a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

² **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.