

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 465-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 204-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **EVITA AIDA BERROSPI FERNANDEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 165,46 m², ubicado frente al pasaje Las Begonias s/n en la parte posterior del lote 7-A de la manzana "H" del Asentamiento Humano Los Libertadores y Augusto Salazar Bondy, distrito de Ate, 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 9 de marzo de 2018 (S.I N° 07667-2018), Evita Aida Berrospi Fernández (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 certificada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral N° IX de Lima (fojas 2); **2)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero Samuel Beltrán Guerrero Guerrero (fojas 4), **3)** plano de ubicación de febrero de 2018 suscrito por el ingeniero Samuel Beltrán Guerrero Guerrero (fojas 5), **4)** copia simple de su DNI (fojas 6), **5)** copia simple del instrumento de inscripción y/o rectificación de título registrado emitido por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (fojas 7 y 8); **6)** copia simple de la partida registral N° P02061242 del Registro de Predios de la Oficina de Lima Zona Registral N° IX (fojas 9 y 10); y, **7)** plano perimétrico de febrero de 2018 suscrito por el ingeniero Samuel Beltrán Guerrero Guerrero (fojas 11).



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 complemente 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 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° 630-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2018 (fojas 25), según el cual entre otros, determinó respecto de "el predio" que: **i)** 158,81 m² (que representa el 95,98 % de "el predio") se superpone con un ámbito que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, información que coincide con lo señalado en el Certificado de Búsqueda catastral emitido el 12 de febrero de 2017, expedido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos adjuntado por "la administrada" (foja 2); asimismo, este colinda con el lote 7 manzana "H" del Asentamiento Humano Los Libertadores y Augusto Salazar Bondy, propiedad de "la administrada"; y, **ii)** 6,65 m² (que representa 4,02 % de "el predio"), en un ámbito inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14068929 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 117033, el cual no colinda con el predio de "la administrada".

10. Que, en virtud de lo expuesto se concluye que 158,81 m² (que representa el 95,98 % de "el predio"), no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no se puede realizar acto de disposición alguno de conformidad con el artículo el artículo 48^o1 de "el Reglamento"; y, respecto al área de

¹ Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 465-2018/SBN-DGPE-SDDI

6,65 m² (que representa el 4,02 % de "el predio"), si bien se encuentra en un ámbito inscrito a favor del Estado; éste no colinda con el predio de "la administrada", sino más bien colinda con el área no inscrita; es decir, no cumple con el primer requisito establecido para la causal invocada; razones por las cuales la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad a lo dispuesto en el octavo considerando de la presente resolución.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, 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 del área de 158,81 m² conforme a sus atribuciones.

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° 785-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 536-2018/SBN-DGPE-SDDDI del 24 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **EVITA AIDA BERROSPI FERNANDEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, a fin de que evalúe la inscripción a favor del Estado respecto del área de 158,81 m².

Artículo 3°.- 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
S. B. N. O. 007
S. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES