

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 473-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 206-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PEDRO PABLO OLIVOS LARA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 16,21 m² ubicado en la calle s/n, lote 23, manzana H, del Asentamiento Humano Los Libertadores y Augusto Salazar Bondy, en el 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"), 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° 07666-2018), **PEDRO PABLO OLIVOS LARA** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", sustentado en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 23 de febrero de 2018 (fojas 2); **2)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Samuel Guerrero Guerrero (fojas 3); **3)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Samuel Guerrero Guerrero (fojas 4); **4)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 5); **5)** copia del título de propiedad otorgada por la Municipalidad Metropolitana de Lima a favor de "la administrada" y de Gloria Montalvo Solís, del 26 de octubre de 2001 (foja 6 y 7); **6)** copia de la partida registral N° P02192035 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 8 al 10); y, **7)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Samuel Guerrero Guerrero (fojas 11).



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 complemente 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica remitida por "el administrado", emitiéndose el Informe Preliminar N° 500-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2018 (fojas 12), en el que se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) según la base única SBN se obtiene que no se encuentra incorporado al Sistema Nacional de Bienes estatales; y, ii) de la revisión de la base gráfica referencial que cuenta esta Superintendencia, se encontraría inscrito a favor de terceros en el Tomo 56, foja 153, vinculado en la partida registral N° 07015550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 17); no obstante ello, se advierte que "el administrado" adjunta el certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 2), el cual precisa que no se ha identificado antecedentes registrales.

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, 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



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 473-2018/SBN-DGPE-SDDI

predio del Estado es posible mediante aquellos 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.



11. Que, en virtud de lo expuesto en el Informe Preliminar descrito en el noveno considerando de la presente resolución, se determinó que "el predio" no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente, no correspondiendo a esta Subdirección evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la causal a) del artículo 77° 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 de "el predio", conforme a sus atribuciones.

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° 797-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 546-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **PEDRO PABLO OLIVOS LARA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- 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 (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES