

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 521-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 167-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FELICITA URBANA DE LA CRUZ LAZO DE SÁNCHEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 29.47 m², ubicada en la parte posterior del lote 22 de la manzana "H" de la calle s/n adyacente a la parte sur 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 23 de febrero de 2018 (S.I. N° 06192-2018) **FELICITA URBANA DE LA CRUZ LAZO DE SÁNCHEZ** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal a)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia certificada de la partida registral N° P02061257 del Registro Predial Urbano de Lima (foja 2); **2)** copia fedateada del título de propiedad otorgado por la Municipalidad Metropolitana de Lima a su favor y de Danilo Lorgio Sánchez Vera, el 8 de marzo de 1994 (foja 4); **4)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 6); **5)** copia fedateada del plano perimétrico y de ubicación de "el predio", suscrito por el

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.

ingeniero civil Luis Enrique Galindo Bendezú de febrero de 2018 (foja 7); **6)** copia fedateada de la memoria descriptiva de “el predio” suscrito por el ingeniero civil Luis Enrique Galindo Bendezú de febrero de 2018 (foja 9); **7)** copia de la Resolución N° 1164-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2015 (foja 11); y, **8)** copia simple del acta de defunción de Danilo Lorgio Sánchez Vera emitida por la Municipalidad de Ate – Vitarte, el 11 de abril de 1995 (foja 12).

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 objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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, 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 emitió el Informe Preliminar N° 501-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2018 (foja 13) determinando respecto de “el predio”, entre otros, que: **i)** 22.38 m² (75.90%) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14068928 del Registro de Predios de Lima (foja 16); y, el área restante de 7.09 m² (24.05%) se encontraría en zona sin inscripción registral; y, **ii)** tiene acceso por la Calle S/N, el cual sería el acceso directo al mismo.

10. Que, tal como se indicó en el octavo 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 uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 521-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en ese sentido de lo señalado en el informe descrito en el noveno considerando, el área de 7.09 m² (24.05%) que recae sobre área sin inscripción registral no puede ser materia de acto de disposición por esta Superintendencia, de conformidad con la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución. No obstante a ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia – SDAPE, evalúe su inscripción a favor del Estado en el procedimiento de primera inscripción de dominio.

12. Que, en relación al acceso directo al predio del Estado, uno de los requisitos establecidos para la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, debemos indicar que en el caso concreto “el predio” cuenta con acceso por la Calle s/n; por lo que se desvirtúa que el predio de propiedad de “la administrada” sea el único acceso directo a el predio materia de solicitud; por tanto, no cumple con el segundo requisito establecido para la causal invocada; razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el décimo considerado de la presente resolución.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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° 872-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 622-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **FELICITA URBANA DE LA CRUZ LAZO DE SÁNCHEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°: Comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a lo indicado en el décimo primer considerando de la presente Resolución.

Artículo 4°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.1.8.



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES