SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

REPÚBLICA DEL PERÚ

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCION N° 542-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente Nº 728-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARCELA MONDRAGÓN SÁNCHEZ,** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 596,54 m^2 ubicado en la parte posterior del lote 12 de la manzana "R1" del Asentamiento Humano El Golf de Santa Rosa, en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 13915170 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, CUS N° 108683, 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 Nº 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 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 25 de agosto de 2017 (S.I. N° 28699-2017), Marcela Mondragón Sánchez (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento"[1] (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Pedro Alfredo Calderón La Madrid, en diciembre de 2015 (fojas 2); **b)** copia simple del Oficio N° 5419-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de agosto de 2017 (fojas 3); **c)** plano perimétrico, lámina P-1, suscrito por el ingeniero civil Pedro Alfredo Calderón La Madrid, en diciembre de 2015 (fojas 7); y, **d)** copia simple del recibo Sedapal del suministro N° 6374396-9 (fojas 8).

---

[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 los siguientes casos:
a) Cuando colinde con el predio del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel.

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, 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 inadmisible la solicitud.

6. 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".

7. 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.

8. 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.

9. 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", "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 325-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2017 (foja 10) determinando respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13915170 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 15); **ii)** el área de 295,80 m^2, inscrita a favor de "la administrada" en la partida registral P01329680 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 17), denominada Lote 12 de la Mz. R1 del AA.HH. El Golf de Santa Rosa, si bien es colindante a "el predio", no es el único acceso directo toda vez que por el norte colinda con los lotes 13, 14 y 15 de propiedad de terceros, lo que se corrobora con las imágenes del satélite del CONIDA.

11. Que, tal como se indicó en el noveno 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 una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

RESOLUCION N° 542-2018/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, de lo expuesto, se ha determinado que si bien "el predio" colinda con el área de propiedad de "la administrada", también es cierto que no es el único acceso directo, toda vez que por el norte éste colinda con los lotes 13, 14 y 15 de la Mz. R1 del AA.HH. El Golf de Santa Rosa de propiedad de terceros, lo cual se corrobora con las imágenes proporcionadas por la Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial - CONIDA, así también de la información obtenida de los planos presentados por "la administrada" a través de los que también es posible de acceder a "el predio"; razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el décimo primer considerando de la presente resolución.

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 Nº 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución Nº 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 887-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0640-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada **MARCELA MONDRAGÓN SÁNCHEZ,** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- 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