



RESOLUCIÓN N° 607-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de setiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N.º 456-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RICARDO JOSÉ TÓMAS GUERRERO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 816,00 m², ubicada en la parte alta fundo Buena Muerte, en el distrito de Chaclacayo, 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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N.º 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 N.º 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 20 de junio de 2017 (S.I. N.º 19786-2017), Ricardo José Tomás Guerrero (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal a) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** certificado de búsqueda catastral emitido el 25 de mayo de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 2); **2)** copia simple del formulario HR y PU del periodo 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Chaclacayo (fojas 5); **3)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 9); **4)** copia simple del carné de extranjería de Mónica Cecilia Arenas Emmemacher de Tomás (fojas 10); **5)** copia literal de la partida registral N.º 47142938 emitida el 20 de junio de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 11); **6)** memoria descriptiva emitida en febrero de 2017 por el Arquitecto Isaías G. Pérez Gutiérrez (fojas 15); **7)** plano de localización

emitido en febrero de 2017 por el Arquitecto Isaías G. Pérez Gutiérrez (fojas 19); y, 8) plano de perimétrico emitido en febrero de 2017 por el Arquitecto Isaías G. Pérez Gutiérrez (fojas 21).

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.º 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad”, aprobada por Resolución N.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N.º 006-2014/SBN”).



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva N.º 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.

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.º 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 nuestro “Reglamento”, “la Directiva N.º 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, el certificado de Búsqueda Catastral del 25 de mayo de 2017, presentado por “el administrado”, concluye entre otros, que “el predio” se encuentra en un ámbito donde a la fecha no se puede verificar la existencia o no, de predios inscritos (fojas 2).

10. Que, la información indicada en el considerando precedente ha sido corroborada en el Informe de Preliminar N.º 186-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre de 2017 (fojas 23), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, concluyéndose respecto de “el predio” que se encuentra en su totalidad (100%) en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

11. 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





RESOLUCIÓN N° 607-2017/SBN-DGPE-SDDI



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 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.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede "el predio" se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el artículo 48 de "el Reglamento", no correspondiendo a esta Subdirección evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la causal a) del artículo 77 de "el Reglamento".

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA; Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017; el Informe de Brigada N.º 1218-2017/SBN-DGPE-SDDDI del 25 de septiembre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N.º 744-2017/SBN-DGPE-SDDDI del 29 de septiembre de 2017.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por, **RICARDO JOSÉ TÓMAS GUERRERO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI. 52.18




ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES