




RESOLUCIÓN N° 612-2017/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 29 de setiembre de 2017

VISTO:




El Expediente N° 423-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ZENON MEZA APARI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 103,50 m², ubicado colindante al lado derecho del lote 25 manzana 74A del pueblo joven Independencia o Pampa de Cueva, distrito de Independencia, 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") y 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 13 de junio de 2017 (S.I. N° 18949-2017) **ZENON MEZA APARI** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Zona Registral N° IX – Sede Lima SUNARP (foja 3); **b)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel, de marzo de 2017 (foja 7); **c)** plano de ubicación y localización de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel, de marzo de 2017 (foja 8); **d)** plano perimétrico de "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.

predio" suscrita por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel, de marzo de 2017 (foja 11); e) plano de ubicación y lotización de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel, de mayo de 2017 (foja 13); f) memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel, de mayo de 2017 (foja 15); g) copia certificada de la partida registral P01002744 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima SUNARP (foja 17); h) tomas fotográficas de "el predio" (foja 20); i) copia simple de recibos de compra de materiales de construcción (foja 27); y, j) copia simple de plano referencial (foja 33).

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 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 propiedad estatal, 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" establecen 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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 de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "el administrado", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 0070-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2017 (foja 34) mediante el cual se procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente: i) no es de propiedad del Estado representado por la SBN y se encuentra inscrita en la partida registral P01003076 a favor de COFOPRI; y, ii) la zonificación es PTP – Protección de

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 612-2017/SBN-DGPE-SDDI

Tratamiento Paisajista, de acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Independencia, aprobada por Ordenanza 1015-MML del 19 de abril de 2017.

10. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior "el predio" no es de propiedad del Estado representada por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de "el Reglamento"².

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, el Informe de Brigada N° 1232-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 750-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ZENON MEZA APARI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I N° 5218



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

² Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)