



RESOLUCIÓN N° 629-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 787-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LOURDES LA MADRID DÁVILA**, representada por Julian Martin La Madrid Francia, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 742,50 m², ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Estado (entiéndase representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales), en la partida registral N° 70338400 de la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima con CUS N° 53063, 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 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante el escrito presentado el 7 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28839-2015) por **Lourdes La Madrid Dávila**, debidamente representada por **Julián Martín La Madrid Francia** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **1)** copia simple de poder fuera de registro expedido por la Notaría Jessen Hurtado suscrito el 26 de enero de 2015 (fojas 3); **2)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 4) **3)** copia simple de su pasaporte (fojas 5); **4)**



copia simple de la partida registral N° P01123409 de la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 6); **5)** declaración jurada de domicilio suscrita por Julián Martín La Madrid Francia de fecha 29 de setiembre de 2015 (fojas 9); **6)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Julián Martín La Madrid Francia (fojas 10); **7)** copia simple de recibo de pago por el concepto de impuesto predial expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla del 06 de mayo de 2010 (fojas 11); **8)** copia simple de la declaración jurada expedida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla del 29 de abril de 2015 (fojas 12); **9)** copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla el 17 de julio de 2015 (fojas 13); **10)** copia simple de la constancia de vivencia expedida por el Asentamiento Humano “Asociación de Pobladores de Ventanilla Alta” el 20 de setiembre de 2015 (fojas 14); **11)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ing. Miguel Wilber Ochoa Huanco de setiembre de 2015 (fojas 15); **12)** imágenes de “el predio” (fojas 16); **13)** copia de plano perimétrico de “el predio” de noviembre de 2005 suscrito por el Ing. Carlos J. Lancho Subauste (fojas 18); y, **14)** copia de plano de ubicación de “el predio” de noviembre de 2005 suscrito por el Ing. Carlos J. Lancho Subauste (fojas 19).

4. Que, mediante el escrito presentado el 19 de febrero de 2016 (S.I. N° 03886-2016), “la administrada” adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ing. Miguel Ángel Acosta Quineche de febrero de 2016 (fojas 21); **2)** copia certificada de la partida registral N° 70338400 expedida por la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima el 17 de febrero de 2016 (fojas 22); **3)** copia certificada de la partida registral N° 70273115 expedida por la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima el 17 de febrero de 2016 (fojas 24); y, **4)** copia del plano perimétrico de “el predio” de noviembre de 2005 suscrito por el Ing. Carlos J. Lancho Subauste (fojas 44).

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de setiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de setiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “la administrada”, es el literal a) del artículo 77° del citado “Reglamento”, el cual establece:

(...)

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

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.”

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. Que, el numeral 6.1), en concordancia con el numeral 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



RESOLUCIÓN N° 629-2016/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, por su parte el de numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación 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.

9. 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.

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez del acto administrativo, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa **en primer orden**, si la titularidad del predio materia de venta, es 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”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 817-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de junio de 2016 (fojas 45), según el cual se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

4.1 Comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se superpone de la siguiente manera:

- Totalmente en ámbito inscrito a favor **del Estado** en la Partida N° **70338400** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, con Registro SINABIP N° 210 del Libro de Callao y CUS N° 53063, con un área inscrita de 742,50 m², cabe indicar que revisado el aplicativo SINABIP la inscripción es de tipo provisional.

(...)

4.3 En relación al cumplimiento de la causal, “el administrado” adjunta copia de la Partida Registral N° P01123409, del registro de predios de la Oficina Registral de Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima, de su propiedad, y la cual según planos presentados colinda por el lindero norte con el predio solicitado. Se ha podido verificar con las bases referenciales de SUNARP que efectivamente el predio del administrado colinda con el solicitado en el lindero norte; sin embargo en el lindero sur, oeste y este, colinda con predios del Estado y terceros de los cuales se puede acceder al predio; además colinda por el Este con la proyección del pasaje 10; en



ese sentido, el predio no estaría cumpliendo técnicamente las consideraciones que señala la casual a) siendo que el acceso no se da únicamente por el predio del administrado.
(...)"

13. Que, en virtud del informe de brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de la aludida partida N° 70338400, se advierte que "el predio" es de titularidad del Estado, entiéndase representado por esta Superintendencia.

14. Que, por otro lado corresponde evaluar si "la administrada" acredita el cumplimiento de la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento", conforme se detalla a continuación: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con "el predio"; y **b)** el único acceso directo a "el predio" sea posible mediante el predio de titularidad de "la administrada".



a) Respecto del primer requisito "la administrada" es titular del área inscrita en la partida N° P01123409, en virtud del anticipo de legítima otorgado por Julian Martin La Madrid Francia y Flor de Maria Davila Urquiza a su favor (en adelante "el predio colindante"), la cual además colinda por el norte con "el predio", por lo tanto, cumple con el primer requisito.

b) Respecto del segundo requisito, se ha procedido a evaluar si "el predio colindante" es el único acceso directo al predio del Estado. Al respecto, de conformidad con el numeral 4.3 del informe de brigada descrito en el décimo segundo considerando de la presente Resolución, este no sería el único acceso directo a "el predio", toda vez que se puede acceder por los predios ubicados en los linderos sur, oeste y este, además colinda con la proyección del pasaje 10, por lo tanto no cumple con el segundo requisito.

15. Que, a mayor abundamiento, la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, concluyó lo siguiente: "(...), si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso; pero caso contrario, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta".

16. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado probado que si bien el predio de "la administrada" colinda con "el predio", también lo es que este no es el único acceso directo de aquel, debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

17. Que, finalmente se procederá a poner en conocimiento de la presente resolución, una vez quede consentida, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que actúe de acuerdo a sus competencias.

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; y, el Informe Técnico Legal N° 744-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **LOURDES LA MADRID DÁVILA**, debidamente representada por **JULIAN MARTÍN LA**

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 629-2016/SBN-DGPE-SDDI

MADRID FRANCIA, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.8



.....
ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES