




## **RESOLUCIÓN N° 717-2017/SBN-DGPE-SDDI**


San Isidro, 13 de noviembre de 2017

### **VISTO:**




El Expediente N° 447-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROLANDO VILLACORTA DEL CASTILLO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 25 574,82 m<sup>2</sup>, ubicado en la parte de ladera de cerro, colindante con Asentamiento Humano Los Girasoles de Ancón, distrito de Santa Rosa, 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 15 de junio de 2017 (S.I. N° 19332-2017) **ROLANDO VILLACORTA DEL CASTILLO** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento"<sup>1</sup> (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 8); **b)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Zona Registral N° IX Sede Lima del 9 de mayo de 2017 (foja 9); **c)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el arquitecto Victor Quillca Mayo (foja 12); **d)** copia simple del título de propiedad otorgado por COFOPRI a favor de "el administrado" y Edith Saavedra Paredes, respecto del lote 15 de

<sup>1</sup> 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.

la manzana "B" del Asentamiento Humano Los Girasoles (foja 14); e) plano perimétrico de "el predio" (foja 16).

4. Que, mediante escrito presentado el 6 de julio de 2017 (S.I. N° 21715-2017), "el administrado" aclara que lo solicitado lo realiza a título personal y no a nombre del Asentamiento Humano Los Girasoles (foja 17).

5. Que, el 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, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

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, de la evaluación de la documentación técnica y el certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado", así como de los antecedentes registrales, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 262-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2017 (foja 19) mediante el cual se concluye, entre otros, lo siguiente: i) se advierte discrepancia entre el certificado de búsqueda catastral y la información obtenida en la base gráfica SBN; ii) "el predio" no es de titularidad del Estado representado por la SBN y se encuentra inmerso en el área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 42618640 a favor de Ministerio de Defensa (Marina) Centro Naval del Perú (foja 23); iii) asimismo, se advirtió duplicidad registral con las partidas registrales P01338143, P01338144, P01338065 y P01338142, de titularidad del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; y, iv) "el predio" no se encuentra colindante al predio de propiedad de "el administrado".



## **RESOLUCIÓN N° 717-2017/SBN-DGPE-SDDI**

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

11. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo considerando de la presente resolución "el predio" no es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el octavo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de "el Reglamento"<sup>2</sup>, no correspondiendo que esta Subdirección evalúe los requisitos establecidos en la causal a) del artículo 77 de "el Reglamento", señalados en el considerando que antecede.

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° 1427-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 880-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2017.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ROLANDO VILLACORTA DEL CASTILLO**, 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. N° 5218



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

<sup>2</sup> 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. (...)