



RESOLUCIÓN N° 759-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 620-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ANAINES AMELIA TEMPLE ARCINIEGA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 225,08 m², que forma parte del ámbito de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 14062435 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS N° 117988, ubicado en la parte sur de la Playa Kontiki y Balnearios, distrito de Punta Hermosa, 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"), 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 15 de junio de 2018 (S.I N° 22465-2018), Ana Inés Amelia Temple Arciniega (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** memoria descriptiva de junio de 2018 suscrito por el ingeniero Geógrafo Ernesto Vicente Lazo Robles (fojas 4 y 5); **2)** plano perimétrico – ubicación suscrito por el ingeniero Geógrafo Ernesto Vicente Lazo Robles (fojas 6), **3)** partida registral N° 14092435 del Registro de Predios de la



Oficina Registral de la Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 7), **4**) copia simple de la partida registral N° 13185273 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 10); y, **5**) un CD (fojas 22).

4. Que, mediante escrito presentado el 9 de agosto de 2018 (S.I. N° 29374-2018), Tomas Augusto Santo Domingo Leguía Servat (en adelante "el Opositor") se opone al presente procedimiento de venta directa.

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, 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, el numeral 6.1) 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

8. 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. 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.

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", la "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico. En relación al caso en concreto, "el administrado" se acoge a 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 aquellos 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.





RESOLUCIÓN N° 759-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 702-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2018 (fojas 16) según el cual entre otros, determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° 14062435 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS N° 117988; y, **ii)** el predio de titularidad de “la administrada” inscrita en la partida N° 13185273 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, no colinda con éste así como tampoco constituye su único acceso, toda vez que existe un área de 37,49 m² inscrita a favor de Ernesto Ortiz de Zevallos Santistevan en la Ficha N° 87319 del Registro de Predios de Lima, que se encuentra comprendida entre “el predio” y la propiedad de “la administrada”, según se colige del Informe Técnico N° 11781-2018-SUNARP-Z-R-N°IX – OC, emitido en el procedimiento de primera inscripción de dominio de “el predio” que obra en el expediente N° 558-2017/SBNSDAPE y el Plano de Diagnóstico 3260-2018/SBN-DGPE-SDDI (foja 18).



11. Que, en virtud de lo evaluado en el considerando no existe colindancia entre “el predio” y el predio de propiedad de “la administrada”, así como éste no constituye su único acceso; razones por las cuales la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el noveno considerando de la presente resolución; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.



12. Que, no obstante a lo expuesto, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie en relación al escrito de oposición citado en el cuarto considerando de la presente resolución.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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; el Informe de Brigada N° 966-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 754-2018/SBN-DGPE-SDDDI del 3 de setiembre de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ANA INES AMELIA TEMPLE ARCINIEGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- Carece de objeto pronunciarse sobre la oposición formulada por Tomas Augusto Santo Domingo Leguía Servat, al presente procedimiento, toda vez que el mismo ha concluido con la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la administrada".

Artículo 3°.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión la presente resolución, a efectos de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 4°.- DISPONER el archivo definitivo del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de venta directa, una vez consentida la presente Resolución.



Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.1.8



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