



RESOLUCIÓN N° 770-2018/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 27 de setiembre de 2018

VISTO

El Expediente N° 676-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **VÍCTOR FELIPE BARREDA LAGRAVERE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 51 235,55 m² ubicada en la Mz. YE Lote 2 de la zona de la Yesera, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone parcialmente con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 11574089 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39053, 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"), 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 22 de agosto de 2017 (S.I. N° 27985-2017), **VÍCTOR FELIPE BARREDA LAGRAVERE** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal a) y c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **2)** copia simple del certificado de posesión emitido el 23 de mayo de 2001 por el Director de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 5); **3)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 066-00/MDP emitida el 25 de abril de 2000 por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 6); y, **4)** copia simple del plano diagnóstico N° 2873-2015/SBN-DGPE-SDDI emitido el 3 de agosto de 2015 (fojas 8).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 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 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.

7. 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.

8. Que, en relación a la titularidad, se evaluaron los documentos técnicos presentados por "el administrado" mediante el Informe Preliminar N° 29-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2018 (fojas 13), según el cual determinó lo siguiente: **i)** 35 424,09 m², que representa el 69.14%, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° 11574089 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (fojas 16), con CUS N° 39053; **ii)** el área remanente de 15 811,45 m², que representa el 30.86%, no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, **iii)** "el administrado", debe precisar la causal en la que se enmarca su pedido, para realizar una mejor evaluación de su solicitud de venta directa.

9. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 228-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2018 (en adelante "el Oficio") mediante el cual se requirió a "el administrado" lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 15 811,45 m², que representa el 30.86% de "el predio", por no ser de titularidad del Estado; **ii)** precise si su petitorio de venta directa se enmarca en el literal a) o c) del artículo 77° de "el Reglamento"; **iii)** en caso de sustentar su petitorio en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" deberá cumplir con presentar la copia literal de la partida o certificado registral inmobiliario – CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del instrumento público mediante el cual se acredite que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar; y, **iv)** en caso sustente su petitorio en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" deberá cumplir con presentar nuevos medios



RESOLUCIÓN N° 770-2018/SBN-DGPE-SDDI



probatorios de posesión expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 que corresponda a "el predio", en la medida que el certificado de Posesión (fojas 5) y la Resolución de Alcaldía (fojas 6) precisan un área de menor extensión (50 615,322 m²) y como ubicación en la parte posterior de la Zona La Yesera, por lo que no se puede determinar su correspondencia indubitable con "el predio"; y, acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para su presentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo correspondiente.

10. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" se remitió al domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, no se pudo realizar la notificación toda vez que, según lo indicado por el portero, "el administrado" se había mudado, lo que fue recogido en el acta de notificación del 1 de febrero de 2018 (fojas 25).

11. Que, el 13 de febrero de 2018, a fin recabar "el Oficio", se apersona a las oficinas de ésta Superintendencia Juan Carlos Salazar Tamayo quien se identificó con DNI N° 08217377, abogado de "el administrado" que suscribió la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución (fojas 3), razón por la cual se le tiene por bien notificado. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, venció el 7 de marzo de 2018.

12. Que, mediante escrito presentado el 2 de marzo de 2018 (S.I. N° 06939-2018) (fojas 26), es decir dentro del plazo otorgado, "el administrado" adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **i)** plano de ubicación/perimétrico suscrito en abril de 2018 por el arquitecto José Ramírez Elespuru (fojas 29); **ii)** memoria descriptiva suscrita en abril de 2018 por el arquitecto José Ramírez Elespuru (fojas 30); **iii)** certificado literal de la Partida Registral N° 11574089 emitida el 22 de febrero de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 32); **iv)** certificado literal de la Partida Registral N° 42423521 emitida el 22 de febrero de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 39); **v)** copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 023-2013-DDU-MDP emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 55); y, **vi)** declaración jurada suscrita por "el administrado" el 23 de febrero de 2018 (fojas 58).

13. Que, mediante escrito presentado el 27 de marzo de 2018 (S.I. N° 10130-2018), "el administrado" precisa que su petitorio se enmarca en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 60).



14. Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN", esta Subdirección determinará si "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en "el Oficio", conforme se detalla a continuación:



14.1 Respecto a excluir el área que no es de titularidad del Estado

Se advierte que "el administrado" presenta nueva documentación técnica, de la cual se consideró el área de 35 424,10m² (en adelante "el predio"), aunque difiera del área obtenida de éstos documentos (35 424,17 m²), por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido se emitió el Informe Preliminar N.º 1039-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de septiembre de 2018 (fojas 61), con el cual se determinó lo siguiente: **i)** "el predio" se superpone con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 11574089 (fojas 16); **ii)** el predio de titularidad de "el administrado" si bien colindaría con "el predio", no constituye su único acceso, toda vez que se puede acceder a éste por el suroeste a través de terrenos de propiedad del Estado, inscritos en la partidas registrales nros. 11574089 y 12488480, y por el sureste a través una trocha.

14.2 Precisar la causal en la que enmarca su pedido

"El administrado" si bien se acoge a la causal a) del artículo 77º de "el Reglamento"; sin embargo, a "el predio" se puede acceder por el suroeste a través de los terrenos de propiedad del Estado, inscritos en la partidas registrales nros. 11574089 y 12488480, y por el sureste a través de una trocha, por lo que no se cumple con el segundo requisito establecido para la causal invocada (literal a) del artículo 77º de "el Reglamento")¹.

15. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, si bien es cierto "el administrado" cumplió con excluir el área que no es de titularidad del Estado y precisar la causal en la que enmarca su pedido, también lo es que no cumple con el segundo requisito establecido para la causal invocada, tal como se detalló en el considerando precedente, razón por la cual deviene en improcedente la solicitud de venta directa; debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

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

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.º 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1130-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N.º 908-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2018.

¹ Esta causal 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 770-2018/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **VÍCTOR FELIPE BARREDA LAGRAVERE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.



Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.8



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

