

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N°**

**0781-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro; 11 de noviembre de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 828-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **ÁLVARO ERNESTO TELLO DEL CARPIO**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del área de 43 432.78 m<sup>2</sup>, ubicado en el 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 mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el Reglamento), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 27 de octubre de 2016 (S.I. N° 29602-2016) **ÁLVARO ERNESTO TELLO DEL CARPIO** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, remite los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 3); **b)** copia simple de la partida registral N° 13355597 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** memoria descriptiva suscrito por el arquitecto Carlos Raul Pantigoso Espinoza (fojas 7); **d)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Carlos Raul Pantigoso Espinoza (fojas 8).

4. Que, la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por "el Reglamento", en donde se establecen las diversas formas de disposición de predios, entre ellas la adjudicación en compraventa directa de estos, estableciéndose en su artículo 74° que "los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa".



5. Que, los supuestos en los cuales procede la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente 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”); razón por la cual, la adjudicación en compraventa directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales que allí se señalan, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio.

6. Que, mediante Informe de Brigada N° 1667-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2016 (en adelante “el Informe”) se evaluó la documentación técnica concluyéndose lo siguiente:

“(…)

- 4.1 En el escrito se indica un área 34 432,78 m<sup>2</sup>, sin embargo en el plano y memoria descriptiva, y el polígono generado con los datos técnicos arroja un área de 43 432,78 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Se realizó la comparación gráfica catastral del polígono de 43 432,78 m<sup>2</sup>, según el plano presentado por el solicitante, con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, encontrándose el predio de la siguiente forma:



- Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 13567050 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 94677, con un área de 42 276,83 m<sup>2</sup> (97,34% del área solicitada).
- Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 13717934 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, CUS N° 99393 con un área de 1 155,95 m<sup>2</sup> (2,66% del área solicitada). Asimismo, de acuerdo a la Resolución N° 731-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de octubre de 2016, ha sido propuesto la venta por subasta pública del predio con registro CUS 99393, por lo cual ha sido considerado en la III Subasta Pública 2016.

- 4.3 En relación al cumplimiento de la causal a), el predio colinda por el lindero norte con el predio de propiedad del administrado inscrito en la Partida Registral N° 13355597 del registro de predios de la oficina Registral de Lima, y que fuera adjudicado por la SBN, en la Subasta Pública N° 0004-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2015. No obstante a ello, los otros linderos del área solicitada, colindan con terrenos del Estado, incluyendo el terreno propuesto para la III Subasta 2016, y el predio ocupado por la Asociación de Vivienda Productiva La Arboleda II; por lo que se concluye que el terreno del administrado no es el único acceso al predio.



debe indicar, que la presente evaluación es resultado de trabajo de gabinete, no se realizó trabajo en campo.

7. Que, el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento” prescribe lo siguiente:



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.

“(…)”

8. Que, la referida causal está compuesta por la suma de dos elementos:

- a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante  
b) Cuando su único acceso directo sea a través de aquél

9. Que, el numeral 6.4) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” faculta a la unidad orgánica competente de ver el procedimiento administrativo a utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

10. Que, con la finalidad de acreditar el primer elemento “el administrado” presenta copia simple de la partida registral N° 13355597 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima en el cual en el asiento C00002 se encuentra inscrito la compraventa a su favor, otorgada ante el Notario Público de Lima Belfor Zarate Del Pino el 20 de mayo de 2016; en consecuencia, el primer elemento queda acreditado.

11. Que, respecto al segundo elemento a través de “el Informe” se ha corroborado con las imágenes satelitales que “el predio” colinda con lo siguiente: a) con terrenos del Estado (incluyendo el terreno propuesto para la III Subasta 2016); y b) el predio ocupado por la Asociación de Vivienda

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N°**

**0781-2016/SBN-DGPE-SDDI**



11. Que, respecto al segundo elemento a través de “el Informe” se ha corroborado con las imágenes satelitales que “el predio” colinda con lo siguiente: a) con terrenos del Estado (incluyendo el terreno propuesto para la III Subasta 2016); y b) el predio ocupado por la Asociación de Vivienda Productiva La Arboleda II; en ese sentido, el predio de “el administrado” no es el único acceso a “el predio”; en consecuencia, el segundo elemento no queda acreditado.



12. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado demostrado que “el predio” de “el administrado” colinda con “el predio”; sin embargo, este no es el único acceso por lo que no se configura los dos elementos requeridos para la causal de venta directa invocada; en consecuencia, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa por la causal establecida en el literal a) del artículo 77° del “Reglamento”, debiéndose por tanto disponer el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0916-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la presentada por **ÁLVARO ERNESTO TELLO DEL CARPIO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese



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