



RESOLUCIÓN N° 797-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 671-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PAULINO CURO PRETEL**, representado por su apoderado Augusto Curo Barboza, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 6 255,22 m² ubicado en la localidad de San Gregorio, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11814225 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 40235, en adelante, "el predio"; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley"), 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 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 4 de julio de 2018 (S.I. N° 24683-2018), Paulino Curo Pretel, representado por su apoderado Augusto Curo Barboza (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su apoderado (fojas 6); **b)** copia certificada de la partida registral N° 44827913 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9); **c)** copia simple de la partida registral N° 11814225 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 11); **d)** memoria

¹ 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 los siguientes casos:

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



descriptiva suscrita por el ingeniero civil Samuel Beltran Guerrero Guerrero en junio de 2018 (fojas 16); y, e) plano perimétrico, PP-01 suscrito por el ingeniero civil Samuel Beltran Guerrero Guerrero, en junio de 2018 (fojas 86).

4. Que, el presente 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 "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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



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, por su parte el numeral 1) del 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 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.



8. 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.

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", "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 955-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2018 (fojas 88) determinando respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11814225 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 11); ii) no colinda con el predio de propiedad de "el administrado" y su esposa, Agustina Barboza Carlos, inscrito en la partida registral N° 11048318 del Registro de Predios (fojas 9), ya que se encuentran separados, por una franja de 2 metros; y, iii) el predio de propiedad de "el administrado" no es el único acceso de "el predio" ya que existen posesiones informales que permiten su acceso por el norte y sur del mismo.



RESOLUCIÓN N° 797-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa que el predio solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, la libre disponibilidad de éste, y 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.

12. Que, de lo expuesto, se ha determinado que "el predio" no colinda con el área de propiedad de "el administrado", y tampoco es el único acceso directo de éste, toda vez que tanto por el norte como por el sur, éste colinda con terrenos sobre los que existiría posesión por parte de terceros; razones por las cuales la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el considerando precedente de la presente resolución.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del "ROF de la SBN".

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° 1153-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0929-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **PAULINO CURO PRETEL**, representado por su apoderado Augusto Curo Barboza, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo tercer considerando de la presente resolución.

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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

