

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 523-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 09 de agosto de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 378-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROSA LUZ GONZALES MUÑOZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 186,18 m<sup>2</sup>, ubicada en la parte posterior del lote 05 de la manzana "H" de la calle s/n adyacente a la parte sur del Asentamiento Humano Los Libertadores, distrito de Ate, 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 4 de mayo de 2018 (S.I. N° 16393-2018) **ROSA LUZ GONZALES MUÑOZ** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", sustentado en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento"<sup>1</sup> (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 2); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por SUNARP, el 8 de marzo de 2018 (foja 3); **3)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Samuel Beltrán Guerrero Guerrero (foja 6); **4)** plano de ubicación y localización de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Samuel Beltrán Guerrero Guerrero, de febrero de 2018 (foja 7); **5)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Samuel Beltrán Guerrero Guerrero, de febrero de 2018 (foja 8); **6)** copia simple de la partida registral P020261240 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX - Sede Lima (foja 9); y, **7)** copia simple del Título de Propiedad otorgado por la Municipalidad Metropolitana de Lima a su favor y de Pedro Rivera Tapia (foja 11).

<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 los siguientes casos:

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





4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la compraventa directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 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.

7. Que, el artículo 48° de “el Reglamento”, regula que 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.

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”, la “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 de Brigada N° 700-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2018 (foja 13) mediante el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone en un área de 173,24 m<sup>2</sup> (93.05%) sobre área sin inscripción registral; y, **ii)** el área restante de 12,94 m<sup>2</sup> (6.95%) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14068929 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 16); **iii)** la propiedad de titularidad de “la administrada” no colinda con “el predio”; y, **iv)** “el predio” cuenta con 2 accesos que conectan a la calle s/n, lo cual desvirtúa que el predio de titularidad de “la administrada” sea su único acceso.

11. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente, se concluye que respecto del área de 173,24 m<sup>2</sup> (93.05% de “el predio”) que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que, esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición conforme a la normativa citada en el sexto, séptimo y octavo considerando de la presente resolución. No obstante a ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia – SDAPE, evalúe su inscripción a favor del Estado en el procedimiento de primera inscripción de dominio.





**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 523-2018/SBN-DGPE-SDDI**

12. Que, asimismo, 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 uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

13. Que, en el caso concreto el área de 12,94 m<sup>2</sup> (6.95% de "el predio") inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 14068929 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, no colinda con el predio de titularidad de "la administrada" y además no constituye su único acceso; por lo que no cumple con los requisitos establecidos para la causal invocada; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "la administrada"; debiendo disponerse el archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión – SDS, 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° 874-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 624-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2018.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ROSA LUZ GONZALES MUÑOZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a lo indicado en el décimo primer considerando de la presente Resolución.

**Artículo 3°.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, conforme a lo señalado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, para los fines de su competencia.

**Artículo 4°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 8.0.1.8.



  
ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES