

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0025-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de enero del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 939-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSE ANTONIO CAROZZO MARTINEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 469,49 m<sup>2</sup> (0,64695 ha.), ubicado en el distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete y departamento de Lima, en adelante, "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 Oficio N° 001-2020-JACM presentado el 18 de noviembre de 2020 (S.I. N° 20073-2020), **JOSE ANTONIO CAROZZO MARTINEZ** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento"<sup>1</sup> (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** memoria descriptiva de plano perimétrico – ubicación (fojas 2); **2)** plano perimétrico y ubicación de enero de 2020 (Lamina PU-01) (fojas 4).

-----  
<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 de 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, 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. Asimismo, 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.

6. 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.

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 el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0014-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2021 (foja 9), concluyendo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 21165960 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 12), con CUS 57944.
- ii) No colinda con la posesión y/o propiedad de “el administrado”.
- iii) Se ubica en zona plana, en proceso de consolidación urbana, visualizándose en su interior caminos de herradura, colinda principalmente con posesiones informales, según la imagen satelital del aplicativo Google Earth del 22 de julio de 2020.

9. Que, en relación al caso en concreto, “el administrado” solicita la venta directa en virtud a la causal prevista en el literal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, la cual prescribe dos requisitos de obligatorio cumplimiento, que son los siguientes: **a)** que el predio del Estado materia de venta colinde con el predio de propiedad del solicitante; y que, **b)** el único acceso directo al predio del Estado materia de venta, sea posible a través del predio colindante de propiedad del solicitante; requisitos que deben concurrir de manera conjunta, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la venta directa solicitada.

10. Que, en ese sentido corresponde precisar que esta Subdirección, a fin de establecer la colindancia alegada por “el administrado” entre “el predio” con el terreno denominado Ampliación

del Sector Rosario, procedió a graficar la poligonal del citado terreno según el plano presentado, verificando que existe gráficamente una separación entre la poligonal y “el predio” por lo que se establece que no son colindantes, conforme se ha señalado en el ítem ii) del octavo considerando de la presente Resolución; razón suficiente por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

**11.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta por causal, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

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° 0029-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2021; y el Informe Técnico Legal N° 0026-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2021.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JOSE ANTONIO CAROZZO MARTINEZ** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**