



RESOLUCIÓN N° 0025-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 447-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROBERTO TIRADO ESPINOZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 15 953,00 m², ubicado en la parcela San Marcelo, Sector Pueblo Viejo, altura del Km. 2.5 de la Av. Santa María, distrito de Carabayllo, provincia 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 la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento, 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 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 25 de abril de 2019 (S.I. N° 13599-2019), **ROBERTO TIRADO ESPINOZA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 01). Para lo cual adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Modesto Eber Pérez Pérez (fojas 05 al 08); **b)** copia legalizada del acta de entrega de posesión de terrero rústico, del 30 de noviembre de 2014 (fojas 09); **c)** copia simple del certificado literal de la partida N° 12161245 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (10 al 17); **d)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 18); y, **e)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Modesto Eber Pérez Pérez (fojas 19).



4. Que, mediante escrito presentado el 19 de junio de 2019 (S.I. N° 19985-2019) (fojas 20) "el administrado" reafirma su dirección en la Asociación Las Dalias Mz. A, Lote 5 del distrito de Puente Piedra y adjunta plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Modesto Eber Pérez Pérez (fojas 21). Asimismo, refiere que dicha información la adjunta para la revisión y regularización correspondiente al Exp. N° 11642, aprobado con silencio administrativo; en ese sentido, respecto a dicha acotación, corresponde precisar que no guarda relación con el procedimiento de venta directa materia de la presente evaluación; sin embargo, resulta conveniente precisar que al efectuar la consulta en el Sistema Integral Documentario – SID, aplicativo con el que cuenta esta Superintendencia, se verificó que no existe expediente signado con Exp. N° 11642, advirtiéndose la existencia de una solicitud de aplicación de Silencio Administrativo Positivo en el Exp. N° 115-2017/SBNSDDI, ingresada con la S.I. N° 11642-2019 y atendida con el Oficio N° 3212-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019, notificado vía publicación en el Diario Expreso Nacional el 7 de noviembre de 2019, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 23.1.2 del artículo 23° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.

5. Que, el procedimiento de 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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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 la Directiva N° 006-2014/SBN).

6. Que, 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, por su parte 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. Asimismo, 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, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" y el numeral 151.1) del artículo 151° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante "el TUO de la LPAG").

8. Que, en tal sentido como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si éste es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 0025-2020/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica, emitiendo el Informe Preliminar N° 771-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio de 2019 (fojas 22), mediante el cual se concluyó respecto a "el predio" lo siguiente:

- i) 13 258,96 m² (representa el 83.11% de "el predio") se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N° 12161245 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41092, del cual 377,51 m² se encuentra afectado por la **vía Santa María (Vía Colectora C-a-AX)**, según el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado por Ordenanza N° 341, modificado por Ordenanza N° 1082.
- ii) 12 881,45 m² (representa el 80.75% de "el predio"), recae en 12 512, 89 m² (representa el 78.44% de "el predio") en zonificación OU (Otros usos), 318.87 m² (representa el 2.00% de "el predio") en zonificación RDM (Residencial de Densidad Media) y 49.59 m² (representa el 0.31% de "el predio") en zonificación CZ (Comercio Zonal); de acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana del distrito de Carabayllo aprobado por las Ordenanzas N° 1105, 1651 y 1849-MML.
- iii) 197.98 m² (representa el 1.24% de "el predio") no tiene inscripción registral.
- iv) 1 811, 01 m² (representa el 11.35% de "el predio") se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor de AC CAPITALES FONDO INMOBILIARIO II, en la partida registral N° 12974271 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- v) 536.87 m² (representa el 3.37% de "el predio") se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Sociedad Agrícola Pueblo Viejo, en la partida registral N° 49029896¹ del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- vi) 142.95 m² (representa el 0.90% de "el predio") se superpone con U.C. 02367, de propiedad privada, según consulta a SUNARP refiere actos registrales PETT (no señala partida), inscrito a favor de Ascarza y Gallegos Irma Raquel y Bajalqui Avendaño Bernardini.
- vii) 5.23 m² (representa el 0.03% de "el predio") se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor de terceros, en la partida registral N° 11282001 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- viii) Se encuentra comprendido con los siguientes procesos judiciales: Exp. N° 2819-2015 (en proceso) y N° 3369-2016 (en proceso), según la Base Gráfica de Procesos Judiciales.



¹ Actualmente dicha partida se encuentra cerrada al haber sido independizada entre partes cuya inscripción obra en las partidas N° 11845759, N° 11845760 y N° 11845761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

10. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede, se ha determinado que las áreas a las que se hacen referencia en los ítems iii), iv, v), vi) y vii), no cuentan con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32² concordado con lo dispuesto en el artículo 48³ de "el Reglamento". No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área de 197.98 m² (representa el 1.24% de "el predio"), que se encuentra sin inscripción registral.

11. Que, en relación al área de 377,51 m² recae en la vía Santa María (Vía colectora C-a-AX), bien de dominio público (vía) que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73⁴ de la Constitución Política del Perú y el literal a) del artículo 2.2⁵ del Reglamento".

12. Que, lo señalado se complementa con lo dispuesto en el Artículo Sexto de la Ordenanza N° 341 MML, normativa que aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, modificado por la Sexta Disposición Complementaria Final de la Ordenanza N° 1851, que establece que las áreas que forman parte del Derecho de Vía -tanto las vías propiamente dichas como los Intercambios Viales- son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables.

13. Que, en relación al área de 13 258,96 (83.11%), respecto del cual se ha determinado que es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, mediante los cuales "el administrado" pretende acreditar la posesión de "el predio" amparándose en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento".

14. Que, en atención a lo señalado, sólo el área de 12 881,45 m² (representa el 80.75% de "el predio"), en adelante "el área disponible", es pasible de ser objeto de acto de disposición, debiéndose tener en cuenta lo establecido 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.

15. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "el administrado" a través del Oficio N° 4068-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 36), requiriéndole lo siguiente reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente "el área disponible", adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición; y, adjunte nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados al "área disponible", en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN"; otorgándole para ello un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las

² 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.

³ Artículo 48°.-

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 (...)

⁴ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁵ a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.



RESOLUCIÓN N° 0025-2020/SBN-DGPE-SDDI

observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 006-2017-JUS-"Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo N° 27444".



16. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue remitido al domicilio señalado por el administrado" en el escrito citado en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución, siendo éste devuelto por no conocer al consignado, conforme se advierte del Informe de Devolución (fojas 38). En dicho contexto, el 22 de noviembre de 2019 "el Oficio" fue notificado al representante de "el administrado", en las instalaciones de esta Superintendencia, conforme se advierte del cargo del mismo (fojas 36); razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4⁶ del artículo 21 del "TUO de la Ley N° 27444". Por tanto, el plazo otorgado de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 16 de diciembre de 2019.**

17. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 43), "el administrado" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida quede la presente.



18. 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 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; el Informe de Brigada N° 30-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0026-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2020.



⁶ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal:

21.4: "La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado".



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **ROBERTO TIRADO ESPINOZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 20.1.1.4



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