

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0123-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de febrero de 2020

VISTA:



El Expediente N° 370-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUSTA SALAZAR ROMERO**, sobre la **VENTA DIRECTA** de un predio de 55,73 m², ubicada en la parte posterior del Lote 1 Sector A, Zona I de la UCV 139-D del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycan, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02010454 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 111265, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N° 29151"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante, "Reglamento"), 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 estatales 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 "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 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 3 de abril del 2019 (S.I. N° 11061-2019) **JUSTA SALAZAR ROMERO** (en adelante "la administrada") solicitó la venta directa de "el predio", en virtud del literal a) del artículo 77° del "Reglamento". Para tal efecto remite, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del Título Registrado de Propiedad Urbana emitido el 20 de mayo de 2011 por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (fojas 2 a 3); **b)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el Ingeniero Civil Maurilio Domingo Rodríguez Jesús (fojas 4 a 6); **c)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 7); y, **d)** copia simple del plano de ubicación – localización suscrito por el Ingeniero Civil Maurilio Domingo Rodríguez Jesús (fojas 8).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado del Estado pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° del citado marco normativo 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, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante, "Directiva N° 006-2014/SBN"), la cual es de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, en cumplimiento de las normas antes glosadas, 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° del "Reglamento".

6. Que, el artículo 32° del "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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establece 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.

7. Que, en virtud de la normativa glosada en los considerandos precedentes, esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y, en segundo 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.

Respecto a la calificación Formal

8. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 referida Directiva.

9. Que, en el caso en concreto, analizada la documentación técnica adjuntada por "la administrada", mediante Informe Preliminar N.º 457-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2019 (fojas 10 a 12), respecto de "el predio" se concluyó, entre otros, lo siguiente: **i)** existe deficiencia técnica en las coordenadas de georreferenciación de los documentos técnicos presentados, dado que la ubicación del área se encuentra desplazada y rotada; **ii)** al ubicar el polígono donde corresponde se determinó que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º P02010454 del Registro de Predios de Lima, el cual colinda con el predio de propiedad de "la administrada" inscrito en la partida registral N.º P02234656 del Registro de Predios de Lima; y, **ii)** en gabinete no ha sido posible determinar si existe otro acceso a "el predio".

10. Que, en relación a lo antes expuesto, esta Subdirección mediante Oficio N° 1700-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2019 [en adelante "el Oficio" (foja 19)] solicitó a "la administrada" presente nueva documentación técnica del polígono de "el predio", en



RESOLUCIÓN N° 0123-2020/SBN-DGPE-SDDI

la cual se corrija la deficiencia técnica en las coordenadas de georreferenciación, señalándose para ello las coordenadas correctas, otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más un día (01) por el término de la distancia para subsanar la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud

11. Que, de acuerdo al Acta de fojas 20, "el Oficio" fue notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 16 de mayo de 2019, en el domicilio indicado por "la administrada" en la solicitud a fojas 1¹, habiendo el notificador procedido a consignar las características del domicilio, de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5² del artículo 21° de la Ley N° 27444; en la medida que en la primera visita realizada el 15 de mayo de 2019, no se encontró a la administrada u otra persona, por lo que se tiene que "la administrada", en la segunda visita, fue válidamente notificada. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 4 de junio de 2019.

12. Que, mediante escrito presentado el 29 de mayo de 2019 (S.I. N° 17410-2019) dentro del plazo señalado en el párrafo que antecede, "la administrada" presentó la documentación técnica con las coordenadas correctas (fojas 24 al 28), por lo que se tiene por subsanada la observación.

13. Que, mediante Informe de Brigada N.° 637-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2019 (fojas 31 a 32) se concluyó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; **ii)** "la administrada" cumplió con presentar los requisitos establecidos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada (entiéndase causal a); y, **iii)** corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente.

Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento

14. Que, en relación a la calificación sustantiva el numeral 6.5 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

15. Que, habiendo superado el presente procedimiento administrativo la calificación formal, se realizó la inspección técnica de "el predio" el 4 de octubre de 2019, en la que, de acuerdo a la Ficha Técnica N° 252-2019/SBNSDDI (foja 34); se constató, entre otros,

¹ Art. 21° Régimen de la notificación personal.

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

² 21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

que "el predio" se encuentra ocupado por un módulo de vivienda de material prefabricado, el cual no presenta signos de vivencia, asimismo se pudo verificar que a éste se puede acceder por la vivienda de "la administrada" y por un pasaje sin número, al cual se llega a través de la calle Los Tulipanes pasando previamente por la calle Viña del Mar.

16. Que, en el caso en concreto la causal a) del artículo 77 de "el Reglamento", prescribe dos requisitos: a) que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; y, b) que éste predio colindante, de propiedad del solicitante, sea el único acceso directo al predio del Estado; 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.

17. Que, a mayor abundamiento, tal como desarrolla la Dirección de Normas y Capacitaciones de esta Superintendencia (en adelante la "DNR"³) en el Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, si un predio de propiedad estatal colinda con alguna vía, calle o pasaje, se entenderá que es de libre acceso a terceros.

18. Que, en ese sentido, habiéndose determinado en la inspección técnica (foja 34), que a "el predio" se puede acceder también por el pasaje sin número, se concluye que no tiene un único acceso, con lo cual no se cumple con el segundo requisito establecido para la causal invocada; razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa, de conformidad con la normativa señalada en el décimo sexto considerando de la presente resolución.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 T.U.O. de la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, la Resolución 014-2017/SBN-SG; e, Informe Técnico Legal N° 142-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **JUSTA SALAZAR ROMERO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. – **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO. – Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese. -

P.O.I N° 20.1.1.8



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

³ Órgano de Línea competente para emitir opinión sobre las normas legales que sean sometidas a consideración de la SBN de conformidad con el literal a) del artículo 34° del "ROF"