



RESOLUCIÓN N° 0370-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 826-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** solicitada por **VINCENZO VITALE** del área de 140.23 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en la zona sur de la playa Kontiki, altura del kilómetro 46 de la antigua Panamericana Sur distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN en la Partida Registral N° 14125936 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 121058, en adelante “el predio”.

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 (en adelante “el T.U.O. de la Ley”), 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 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 Decreto de Urgencia N° 026-2020, modificado por los Decretos de Urgencia N° 029-2020 y N° 053-2020, así como el Decreto Supremo N° 087-2020, se suspendió desde el 16 de marzo de 2020, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, el cómputo de los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo que se encuentren en trámite, los procedimientos de cualquier índole, incluso los regulados por leyes y disposiciones especiales, que se encuentren sujetos a plazo, que se tramiten en entidades del Sector Público; reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.

- 4.** Que, mediante escrito presentado el 6 de setiembre de 2018 (S.I. N° 32933-2018) (foja 1), Vincenzo Vitale (en adelante, “el administrado”), solicita la venta directa de un área de 508.86 m² (en adelante, “el predio inicial”) sustentada en la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: 1) Copia simple de la Partida Registral N° 13378239 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX. Sede Lima; 2) Copia simple de la Partida Registral N° 14125936 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX. Sede Lima; 3) Memoria descriptiva del 22 de julio del 2018 firmada por el Ingeniero Geógrafo Ernesto Vicente Lazo Robles, con Registro CIP N° 54873 (activo y habilitado); 4) Plano de Ubicación y Localización N° 001-2018-VITALE de julio de 2018, Lámina 1/3, con grillas en DATUM WGS 84; de la acumulación de las Parcelas 1 y 2; 5) Plano Perimétrico N° 002-2018-VITALE de julio de 2018, Lámina 2/3, con coordenadas UTM en DATUM WGS 84, de la acumulación de las Parcelas 1 y 2; y, 6) Plano Perimétrico – Independización N° 003-2018-VITALE de julio de 2018, Lámina 3/3, con coordenadas UTM en DATUM WGS 84, del área a independizar (Secciones A, B y C).
- 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 manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, 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 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 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” 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.
- 8.** 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.
- 9.** Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.
- 10.** Que, como parte de la etapa de calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 013-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2019 (foja 22) ampliado mediante Informe Preliminar N.º 743-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019 (fojas 53), y del Informe Preliminar N° 750-2019/SBN-DGPE-SDDI del 01 de julio de 2019 (foja 54), se advirtió que, a consecuencia del procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del área del Estado inscrita en la Partida Registral N° 14125936, realizada por SDAPE, se determinó que “el predio” guarda superposición con 03 áreas inscritas, entre ellas el predio de titularidad del Estado inscrito en la Partida Registral N° 14125936, área de propiedad de “el administrado” inscrita en la Partida Registral N° 13378239 y propiedad de terceros. Por tal razón, existiendo elementos que indican que “el administrado” está interesado en adquirir la propiedad de un terreno de propiedad del Estado que es colindante a su propiedad, éste debía reformular el área solicitada, adecuándose al área, linderos y medidas perimétricas rectificadas del predio del Estado inscrito en la Partida Registral N° 14125936.
- 11.** Que, en consecuencia, mediante escrito presentado el 12 de julio de 2019 (S.I. N° 23386-2019) (foja 70) “el administrado”, modificó el área inicial objeto de solicitud de venta directa de 508.86 m² a 140.23 m², sustentada en la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los documentos siguientes: Documentación técnica firmada por el Ingeniero Geógrafo Ernesto Vicente Lazo Robles, con Registro CIP N° 54873 (activo y habilitado) tales como Memoria descriptiva del 10 de julio del 2019, Plano Perimétrico N° 002-2019-VITALE de julio de 2019, Plano de Ubicación y Localización N° 001-2019-VITALE de julio de 2019 (fojas 71 al 76).

12. Que, en atención a la nueva documentación técnica, se emitió el Informe Preliminar N° 853-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019 (fojas 77 a 79), en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14125936 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 57 a 62), CUS N° 121058; ii) colinda con la propiedad de “el administrado” inscrita en la Partida Registral N° 13378239 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 67 a 68), conforme se señala en los linderos y medidas perimétricas inscritas en el asiento B00002 de la citada partida; iii) de la información recabada en inspección de campo de fecha 03 de diciembre de 2018, según lo consignado en la Ficha Técnica N° 1939-2018/SBN-DGPE-SDAPE (relacionada al Expediente N° 475-2017/SBNSDAPE sobre procedimiento de servidumbre) y lo observado en las imágenes satelitales, existen indicios suficientes que indican que la propiedad de “el administrado” es el único acceso directo a “el predio”; y, iv) se superpone con el ámbito materia de solicitud de derecho de servidumbre presentada por “el administrado” (S.I. N° 35447-2018).

13. Que, en consecuencia, mediante Informe de Brigada N° 887-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2019 (foja 80), se concluyó lo siguiente: i) “el predio” es un bien de titularidad del Estado; ii) “el administrado” ha cumplido con presentar los documentos detallados el numeral VI de la Directiva N° 006-2014/SBN”; y, iii) corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva respecto al presente procedimiento.

14. Que, mediante informe de Brigada N° 1147-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2019, se realizó la calificación sustantiva, concluyéndose que, ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” cumple de manera conjunta con los requisitos de fondo que exige la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:

14.1 La titularidad del predio y libre disponibilidad

Que, “el predio” forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 14125936 del Registro de Predios de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, con CUS N° 121058, constituyendo un bien de dominio privado del Estado de libre disponibilidad.

14.2 Marco Legal aplicable

Que, en el caso en concreto, “el administrado” ha solicitado la venta directa de “el predio” bajo la causal prevista en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, según el cual son dos requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar infundada la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: a) cuando el predio de propiedad del Estado solicitado en venta, colinde por el predio de propiedad del solicitante; para posteriormente determinar si, b) el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante el predio de solicitante.

14.2.1 De la colindancia con predio de propiedad del Estado

Que, de acuerdo al Informe de Brigada N° 887-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2019, se determinó, con relación al cumplimiento de los requisitos de la causal invocada: i) “el administrado” es propietario del predio inscrito en la Partida Registral N° 13378239 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el cual es colindante con “el predio”, toda vez que la Partida Registral N° 14125936 (“Predio Matriz”) lo consigna como colindante por el lado Este (ámbito próximo a “el predio”), y que viene a ser el lado oeste del mismo, conforme linderos y medidas perimétricas descritos en el Asiento N° B00002 de la Partida Registral N° 14125936 y el Plano N° 767-2019/SBN-DGPE-SDAPE

Que, de la lectura de las partidas registrales; se ha determinado que “el predio” fue inscrito en primera de dominio a nombre del Estado en la Partida Registral N° 14125936 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado con CUS N° 121058.

Que, en conclusión, de acuerdo a la referida inscripción registral y a su situación actual, “el predio” es colindante por el lado este (ámbito aproximado a “el predio”) y que viene a ser el lado oeste del mismo, conforme linderos y medidas perimétricas descritos en el Asiento N° B00002 de la partida antes citada y el Plano N° 767-2019/SBN-DPE-SDAPE.

14.2.2 Del único acceso directo al predio del Estado

Que, de acuerdo a lo evaluado en el Informe de Brigada N° 887-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2019 y conforme la inspección técnica efectuada en campo el 13 de setiembre de 2019 registrada en la Ficha Técnica N° 0235-2019/SBN-DGPE-SDDI (foja 82 al 85) se constató sobre “el predio” que: i) comprende zona de acantilado; ii) colinda con el fondo de la propiedad de “el administrado”, quien ha edificado parte de su vivienda y ha habilitado un patio jardín cercado con un parapeto que da hacia el mar; y, iii) se verificó que su único acceso directo es a través de la propiedad de “el administrado”, sobre el cual se encuentra su vivienda. En consecuencia, cumple con el requisito de único acceso directo sea a través de aquél.

15. Que, mediante Memorandum N° 00101-2019/SBN del 10 de octubre de 2019 (fojas 166), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal de posesión consolidada, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11° del “ROF de la SBN”, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

16. Que, mediante Oficio N° 3819-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2019 (fojas 167), se comunicó a “el administrado” sobre la calificación sustancial de la solicitud de venta directa por causal establecida en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”.

17. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de “Directiva N° 006-2014/SBN”, se llevó a cabo la valuación comercial, conforme se detalla a continuación:

- Mediante Oficio N° 077-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 22 de enero de 2020 [(S.I. N° 01803-2020) fojas 189] la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante, la “Dirección de Construcción”) remitió el Informe Técnico de Tasación del 21 de enero de 2020, mediante el cual establece como valor de “el predio” la suma de US \$ 17 989,14 (Diecisiete Mil Novecientos Ochenta y Nueve con 14/100 Dólares Americanos). A través del Informe Brigada N° 94-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de febrero del 2020 (fojas 218 al 220) y de acuerdo a lo dispuesto por el numeral 6.8.1 de la Directiva N° 006-2014-SBN, se otorgó conformidad a la tasación remitida debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

18. Que, en relación a la publicidad del presente procedimiento, mediante Oficio N° 398-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2020 (foja 222) se notificó a “el administrado” el valor del precio de venta remitiéndole el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” y el otro de mayor circulación de la Región en donde se ubica “el predio”, con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día, contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación.

19. Que, mediante escrito presentado el 2 de marzo de 2020 [(S.I. N° 05706-2020) (fojas 223)] “el administrado” remitió los avisos de publicación realizados en el Diario “El Peruano” y el “DiarioUno.PE” el 18 de febrero del 2020, (fojas 224 y 225). Asimismo, se publicó en la página web de esta Superintendencia, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición hasta el 03 de marzo del 2020. Al respecto, mediante Memorando N° 483-2020/SBN-GG-UTD del 4 de marzo del 2020, la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (UTD), señaló que no se ha presentado oposición alguna por parte de terceros, por lo que es factible proseguir con el procedimiento de Venta Directa.

20. Que, de la revisión de la Partida Registral N° 14125936 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en la página web de SUNARP, se advierte que en el Asiento C00001 Título de Dominio de fecha 23 de julio de 2020, corre inscrita la independización del área de 140,23 m², solicitada por esta Subdirección.

21. Que, de conformidad con el artículo 78-C de “el Reglamento” concordado con el sub numeral 6.14.1 de la “Directiva N° 004-2016/SBN” el precio de venta deberá ser pagado íntegramente por el administrado, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Al haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice el administrado deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

22. Que, en caso que “el administrado” desee cancelar el precio con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de “el predio”, así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa al adjudicatario, caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

23. Que, en el supuesto que “el administrado” no comunique acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta aprobada, conforme a lo establecido en el sub numeral 6.14.1 del artículo VI de la “Directiva N° 004-2016/SBN”.

24. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “el administrado” deberá abstenerse de realizar cualquier acción que afecte o menoscabe el derecho de propiedad sobre el terreno de propiedad del Estado, estando completamente prohibido de realizar trámite alguno ante instancias administrativas o de realizar cualquier tipo de obras, directamente o a través de terceros, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones administrativas, civiles y penales correspondientes contra los que resulten responsables de atentar y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal.

25. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada se subsume en la causal de venta directa invocada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de “el administrado”, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, “la Directiva N° 006-2014/SBN”, la Resolución 014-2017/SBN-SG; Decreto de Urgencia N° 026-2020, Decreto de Urgencia N° 029-2020, Decreto de Urgencia N° 053-2020, Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, Resolución N° 0032-2020/SBN, e Informe Técnico Legal N° 429-2020/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento” a favor de **VINCENZO VITALE**, sobre la **VENTA DIRECTA** del área de 140,23 m² que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en la zona sur de la playa Kontiki, altura del kilómetro 46 de la antigua Panamericana Sur distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN en la Partida Registral N° 14125936 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 121058, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US \$ 17 989,14 (Diecisiete mil novecientos ochenta y nueve con 14/100 Dólares Americanos)**, conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

TERCERO: En el supuesto que **VINCENZO VITALE**, opte por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución. En el supuesto que no se comunique a esta Superintendencia acogerse a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los treinta (30) días hábiles, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto el presente procedimiento de Venta Directa.

CUARTO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de **VINCENZO VITALE**, una vez cancelado el precio de venta del predio.

QUINTO: Los ingresos que se obtengan de la compraventa del predio constituirán recursos del Tesoro Público y de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un 70% y 30%, respectivamente, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.

**Regístrese y comuníquese. -
P.O.I N° 20.1.1.2**

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario