

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0629-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de octubre del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 301-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIO EDUARDO TESTINO SILVA**, representado por Martha Patricia Zegarra Portella, sobre la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 220,82 m<sup>2</sup>, ubicado entre la curva generada por las avenidas el Silencio y el Océano Pacífico, en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral 11637858 de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 39459 (en adelante “el predio”); y

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “T.U.O. de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el 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 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 “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante Decreto de Urgencia N° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020
4. Que, mediante escrito presentado el 18 de marzo de 2019 [S.I. N° 08697-2019 (fojas 1 a 4)] **MARIO EDUARDO TESTINO SILVA**, representado por Martha Patricia Zegarra Portella, (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, en virtud del literal a) del artículo 77° del “Regla-

-mento”, para lo cual presenta, entre otros, la siguiente documentación: a) copia simple de certificado literal de la Partida Registral N° 12443164 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima (fojas 7 al 11); b) copia simple de la partida registral N° 14070658 del Registro de Predios de Lima (fojas 15 y 16); c) memoria descriptiva suscrita en marzo de 2019 por el ingeniero geógrafo Deivid Jhoseph Gutarra Garay (fojas 23 y 24); d) copia simple del documento nacional de identidad de Mario Eduardo Testino Silva (fojas 27); y, e) plano perimétrico suscrito en marzo de 2019 por el ingeniero geógrafo Deivid Jhoseph Gutarra Garay (fojas 31 y 32).

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 del Estado 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, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. 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° de “el Reglamento”.

7. Que, asimismo, 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.º 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.

8. 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

### **Respecto a la calificación Formal**

9. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N.º 006-2014/SBN”.

10. Que, mediante la evaluación técnica realizada a través del Informe Preliminar N° 404-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2019 (foja 33 al 35) se advirtió respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11637858 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 36 al 42), con CUS N° 39459; ii) “el administrado” es propietario del predio inscrito en la partida registral N° 14070658, el cual colinda por el norte con “el predio”; y, de acuerdo a la Ficha Técnica N° 175-2011/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2011, así como de las imágenes satelitales del Google Earth, este predio es el único acceso a directo “el predio”, condición que debe ser verificada en campo, dado que por el sur colinda con el Océano Pacífico, por el este y oeste con terrenos inscritos a favor de terceros [P.R. N° 12228445 y 12182710 ] que se ubican en acantilados que no permiten el acceso directo a “el predio”.

11. Que, a través del Informe de Brigada N° 395-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019 (foja 58 al 59), se concluye que “el predio” constituye un bien de titularidad del Estado y que “el administrado” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo VI) de “la Directiva”; correspondiendo por tanto continuar con la calificación sustantiva correspondiente.

### **Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento**

12. 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.

13. Que, en el presente caso, se realizó la inspección técnica a “el predio” el 16 de mayo de 2019, recogida en la Ficha Técnica N° 178-2019/SBNSDDI del 2 de agosto de 2019 (foja 61); en la que se constató respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) terreno erizado y de forma irregular, constituido por un acantilado de pronunciada pendiente, de suelo rocoso con superficie arenosa, que no cuenta con servicios básicos de agua, desagüe, ni instalaciones eléctricas; ii) se accede directamente atravesando la propiedad de “el administrado”, ubicada a nivel de la zona urbanizada y aproximadamente a 15 a 20 metros de altura respecto del nivel del litoral (lindero sur de “el predio”); iii) por los linderos laterales (colindantes por el este y oeste), no es factible acceder de manera natural, por ser estos también parte acantilado, de relieve agreste y con pendiente sumamente pronunciada, no permite esta condición un fácil desplazamiento para acceder a través de ellos a “el predio”; y, iv) por el lado sur, colinda con el océano pacífico, que al no presentar un área de playa sino más bien ser un terreno rocoso y accidentado, donde rompe con fuerza y braveza las olas del mar, es imposible acceder por este lindero.

14. Que, mediante Memorando N° 2536-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2019 (foja 69), se solicitó al Procurador Público de esta Superintendencia informe si sobre “el predio” existe algún proceso judicial; motivo por el cual, mediante el Memorando N° 1323-2019/SBN-PP del 19 de agosto de 2019 (foja 70), el Procurador informa que sobre el citado predio no existen procesos judiciales en trámite o concluidos.

15. Que, en el caso concreto, “el administrado” ha solicitado la venta directa de “el predio” bajo la causal prevista en el literal a) del artículo 77° del “Reglamento”, según la cual de manera excepcional podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado del Estado a favor de particulares “Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél”.

16. Que, mediante el Informe Brigada N° 21-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2020 (fojas 71 y 72), se concluyó otorgar la calificación favorable al procedimiento de venta directa establecida en la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, debido a que “el administrado” cumple de manera conjunta con los requisitos que exige la causal a la cual se acoge, conforme se detalla a continuación:

#### **Sobre la titularidad del predio materia de venta directa**

16.1. “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11637858, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N°39459.

#### **Sobre la Libre disponibilidad del predio materia de venta directa**

16.2. De acuerdo a lo señalado en Informe de Brigada N° 395-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019 (fojas 58 y 59), así como de la inspección técnica recogida en la Ficha Técnica N° 178-2019/SBNSDDI del 2 de agosto de 2019 (foja 61) se concluye que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado.

Sobre el cumplimiento de los requisitos previstos para la causal de venta directa invocada

16.3. En el presente caso, “el administrado” ha invocado la causal a) del artículo 77° del “Reglamento” que establece, que por excepción podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado: “Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél”.

16.4. En virtud de la inspección técnica realizada, ha quedado determinado, que “el predio” colinda con la propiedad de “el administrado” inscrita en la partida registral N° 14070658 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, la que a su vez constituye su único acceso directo; de lo que se concluye que en campo ha quedado determinado el cumplimiento de los requisitos establecidos por la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”.

### **Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego**

17. Que, mediante Memorándum N° 0007-2020/SBN del 21 de enero de 2020 (foja 76) el Superintendente Nacional de Bienes Estatales de conformidad con el literal n) del artículo 11° del “ROF de la SBN”, concordado con el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” otorgó conformidad al presente procedimiento.

18. Que, mediante Oficio N° 239-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2020 (fojas 77), 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”.

### **Sobre la valuación comercial del predio**

19. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de “Directiva N° 006-2014/SBN”, se llevó a cabo la valuación comercial, motivo por el cual, el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, mediante Memorándum N° 273-2020/SBN-OAF del 21 de septiembre de 2020 (fojas 132), remite el Oficio N° 708-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 21 de septiembre de 2020 [ (S.I. N° 14889-2020) fojas 133 al 136], el cual contiene adjunto el Informe Técnico de Tasación de “el predio”.

20. Que, ahora bien, evaluada la documentación remitida, mediante el Informe de Brigada N° 649-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre de 2020 (foja 149 al 151), se brindó la conformidad al informe de tasación y concluyó que el valor comercial de “el predio” es de US \$ 41 855,21 (Cuarenta y un Mil Ochocientos Cincuenta y Cinco con 21/100 Dólares Americanos), de acuerdo al Informe de Tasación del 15 de septiembre de 2020.

### **Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa**

21. Que, el numeral 6.9.1 de “la Directiva N° 006-2014/SBN” prescribe que al notificarse el valor del predio al administrado, también se remitirá la esquila del aviso del procedimiento de venta directa, que contiene un extracto de la solicitud incluyendo el valor del predio, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano”, en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN y de la entidad, si la tuviera. De acuerdo al marco en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos.

22. Que, mediante Oficio N° 2770-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de septiembre de 2020 (foja 154) se trasladó a “el administrado” el valor del precio de venta remitiéndose el aviso de publicación correspondiente, para que sea ingresado en el plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” y el otro de mayor circulación de la Región de donde se ubica “el predio”, con la finalidad 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

contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación, debiendo remitir a esta Superintendencia el original de las publicaciones en un plazo máximo de diez (10) días hábiles.

23. Que, mediante escrito presentado el 28 de septiembre de 2020 [S.I. N° 15562-2020 (foja 171)], “el administrado” solicitó que se le notifique los documentos del presente procedimiento al correo electrónico siguiente: lvingeniero@yahoo.com.mx.

24. Que, el oficio citado en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución se envió el 29 de septiembre de 2020 al correo proporcionado por “el administrado”, y dado que no se recibió el acuse de recibo dentro del plazo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O. de la Ley N° 27444”), se remitió el mismo al domicilio señalado en el escrito de fojas 1, siendo recibido por Martha Zegarra Portella el 9 de octubre de 2020, representante de “el administrado”.

25. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante escrito presentado el 02 de octubre de 2020 [(S.I. N° 15904-2020) foja 172], “el administrado” señaló que recibió el oficio citado en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución el día 1 de octubre de 2020, y que se encuentra conforme con el valor comercial de “el predio”.

26. Que, si bien es cierto el oficio citado en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución fue dejado el 9 de octubre de 2020 en el domicilio señalado a fojas 1, también lo es que “el administrado”, en el escrito detallado en el considerando que antecede, declaró que lo recibió el 1 de octubre del presente, en ese sentido, se tendrá válidamente notificado desde la fecha señalada por éste, de conformidad con el numeral 27.2 del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles para presentar las publicaciones venció el 15 de octubre de 2020.

27. Que, mediante escrito presentado el 6 de octubre de 2020 [(S.I. N° 16146-2020) foja 174], es decir dentro del plazo otorgado, “el administrado” remite las publicaciones efectuadas en el diario “El Peruano” (foja 176), en el diario “Expreso” (foja 178 y 179), del 3 y 6 de octubre de 2020, respectivamente. Asimismo, este despacho se encargó de que el aviso se publique en la página web de esta Superintendencia (foja 180).

28. Que, en el caso en concreto, la última publicación se efectuó el 6 de octubre de 2020, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición hasta el 20 de marzo de 2020; sin embargo, no se presentó oposición alguna para el presente procedimiento administrativo, tal como consta en el Memorandum N° 1014-2020/SBN-GG-UTD del 20 de octubre de 2020 (foja 182), emitido por la Unidad de Trámite documentario de esta Superintendencia.

29. Que, de la revisión de los aplicativos “SINABIP” y “Procesos Judiciales” con la que a manera de consulta cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre “el predio” no recae proceso judicial alguno, concordante con lo señalado en el Memorando N° 1323-2019/SBN-PP del 19 de agosto de 2019 (foja 70).

30. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado en autos, que corresponde aprobar la venta directa a favor de “el administrado” a través de la aprobación de la presente resolución.

31. Que, de conformidad con el artículo 78-C de “el Reglamento” concordado con el sub numeral 6.14.1 de “la Directiva N.° 006-2014/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.

32. Que, en caso que “el administrado” desee cancelar el precio con financiamiento bancario, deberán 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, en caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430º 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 a “el administrado”, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

33. Que, en caso “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”.

34. 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.

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 019-2020/SBN-SG; e, Informe Técnico Legal N° 720-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: APROBAR** la **VENTA DIRECTA** por causal de colindancia establecido en el literal a) del artículo 77º del Reglamento de la Ley N° 29151 a favor de **MARIO EDUARDO TESTINO SILVA** del predio de 1 220,82 m<sup>2</sup>, ubicado entre la curva generada por las avenidas el Silencio y el Océano Pacífico, en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral 11637858 de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 39459.

**SEGUNDO:** El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US \$ 41 855,21 (**Cuarenta y un Mil Ochocientos Cincuenta y Cinco con 21/100 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 caso que **MARIO EDUARDO TESTINO SILVA**, 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 trigésimo primer considerando de la misma. 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 del plazo indicado, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente 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 **MARIO EDUARDO TESTINO SILVA** 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° 20.1.1.11**

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario