

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0651-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de octubre del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 630-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **NELLY NORMA SALAZAR ZUÑIGA y WILLIAM ANDRÉS JILAPA SALAZAR**, mediante el cual peticionan la venta directa de un área de 321,40 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a lo dispuesto por 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 “la Ley”), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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, (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 21 de agosto de 2020 (S.I. N° 12673- 2020), **NELLY NORMA SALAZAR ZUÑIGA y WILLIAM ANDRÉS JILAPA SALAZAR**, en adelante “los administrados” solicitan la venta directa de “el predio” en virtud del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **i)** copias simples del Documento Nacional de Identidad de “los administrados” (fojas 3 y 4); **ii)** copia simple de la constancia de posesión N°3429-2013, emitida por la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro, de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 5); **iii)** copia simple de Recibo de servicio de luz, emitido por la empresa Luz del Sur en febrero de.2019 (foja 7); **iv)** copia simple de Recibo de servicio de agua emitido por SEDAPAL en junio de 2018 (fojas 08); **v)** copia simple del plano de Localización (foja 9); y, **vi)** memoria descriptiva suscrita en agosto de 2020 por el Ing. Raúl Demetrio Pasache Hernández (fojas 11).

4.- 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”).

5.- 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.

6.- 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.

7.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

8.- Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “los administrados”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00909-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre de 2020 (fojas 13), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. No recae en ámbito de polígonos identificados con Código Único SINABIP, conforme se advierte de la consulta efectuada en la Base Gráfica de predios del Estado que obra en esta Superintendencia y el aplicativo JMAP.
- ii. 284,54 m<sup>2</sup> (87,85% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina Collanac, inscrito en la partida registral N°11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, según se verifica en el Geo Portal Web de la SUNARP.
- iii. 39,07 m<sup>2</sup> (12,15% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de Jessica Torres Tolentino y Katherin Margarita Puris Vásquez, en la partida registral N° 13080599 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, según se verifica en el Geo Portal Web de la SUNARP.
- iv. De las imágenes satelitales del Google Earth periodo 2004-2019, se ubica en zona de expansión urbana, topografía accidentada propia de ladera de cerro, sin delimitación física alguna, al interior no se advierte el desarrollo de alguna actividad o edificación, siendo su condición de desocupado.

9.- Que, en tal sentido, la solicitud de venta directa de “el predio” deviene en improcedente por no encontrarse inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; en virtud de la normativa citada en el sexto considerando de la presente resolución.

10.- Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud presentada por “los administrados” no corresponde la evaluación de los requisitos formales de la solicitud presentada.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 768-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0738-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 octubre de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **NELLY NORMA SALAZAR ZUÑIGA y WILLIAM ANDRÉS JILAPA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 20.1.1.8

**FIRMADO POR:**

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

**VISADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI