



**RESOLUCIÓN N° 0688-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de octubre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 453-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SANDRO GUSTAVO FIGUEROA ALBA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 17,02 m<sup>2</sup>, ubicado en la Abancay N° 214, en el distrito de Cercado de Lima, 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 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 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 15 de junio de 2017 (S.I. N° 19289-2017), **SANDRO GUSTAVO FIGUEROA ALBA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, señalando que ejerce posesión sobre éste, sin precisar la causal del artículo 77° de “el Reglamento” en la que sustenta su requerimiento (foja 01), para lo cual adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de contrato N° 08-2016/SBN-DGPE del 03 de febrero de 2016 (fojas 4); **b)** copia simple de resolución N° 0291-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de abril de 2017 (fojas 7); y, **c)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 9).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de subasta pública, y de manera excepcional, de 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”).

5. Que, 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

6. Que, 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) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 941-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2017 (fojas 10) el cual concluyó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 07022848 del Registro de la Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 27004; **ii)** no se encuentra inscrita la Resolución N° 081-2011/SBN-DGPE-SDDI con la que se aprueba la transferencia de dominio a favor de esta Superintendencia, **iii)** presenta zonificación ZTE-1-Zona de Tratamiento Especial 1, siendo los usos permitidos: Gubernamental, Administrativo, Financiero, Cultural, Turístico, Culto, Comercial y Vivienda, según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana Cercado de Lima y Centro Histórico (Plano N° 01), aprobado por la Ordenanza Municipal N° 893-MML del 20 de diciembre de 2005; **iv)** se encuentra ocupado en su totalidad por las instalaciones de una tienda de ropa con un servicio higiénico, según la Ficha Técnica N° 2208.2016/SBN-DGPE-SDS, resultante de la inspección efectuada el 20 de setiembre de 2016; y, **v)** no indica el tipo de causal en la que sustenta su pedido de venta directa, sin embargo, adjuntó copia del Contrato de Arrendamiento N° 08-2016/SBNDGPE y la Resolución N° 0291-2017/SBN-DGPE-SDAPE.

9. Que, al haberse advertido que en los asientos C00003 de títulos de dominio y D00001 de Gravámenes y Cargas de la referida partida registral N° 07022848, la inscripción provisional de dominio del D.S. 130-2001-EF a favor del Estado y oposición a dicho acto interpuesto por el señor Glicerio Fidel Humareda Davilán, ante el Juzgado Mixto de La Molina y Cieneguilla (Exp. 117-07-C), esta Superintendencia mediante memorándum N° 3327-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2019 (fojas 27), solicitó a la Procuraduría Pública informe el estado en que se encuentra el referido proceso judicial, requerimiento que fue atendido mediante memorándum N° 01705-2019/SBN-PP del 21 de octubre de 2019 (fojas 28), a través del que se informó que el proceso judicial signado con Exp.

N° 117-07-C, se encuentra archivado al haberse concluido el proceso con sentencia desfavorable para el demandante, indicando que procedió a remitir dicha información a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, a fin que proceda a realizar el levantamiento de la anotación registrada.

10. Que, mediante memorándum N° 00876-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2020, se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (fojas 29), informe si ante la extinción del contrato arrendamiento de “el predio” a favor de “el administrado”, se ha promovido alguna acción para su recuperación; asimismo, que informe si se ha evaluado o se está evaluando alguna solicitud relacionada a actos de administración sobre “el predio” y el estado de las mismas, siendo que, ante el requerimiento efectuado la citada Subdirección mediante memorándum N° 01489-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de julio de 2020 (fojas 30), indicó que con posterioridad a la emisión de la Resolución N° 0291-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de abril de 2017, que dispuso la extinción del arrendamiento directo de “el predio”, se emitió el Informe N° 01339-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de noviembre de 2017, derivado a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, en el que se recomendó que la situación descrita sea puesto en conocimiento a la Procuraduría Pública de la SBN para las acciones judiciales correspondientes; asimismo, refiere que no se encuentra evaluando ni ha evaluado solicitudes referidas a actos de administración de “el predio”.

11. Que, habiéndose determinado que “el predio” 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, advirtiendo que el contrato N° 08-2016/SBN-DGPE del 03 de febrero de 2016 (fojas 4) y la Resolución N° 0291-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de abril 2017 (fojas 7), han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 o mayor a cinco (05) años anterior a esta, razón por la que no constituyen documentos idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”.

12. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 01529-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 32), requiriendo a “el administrado” lo siguiente: **i)** precise la causal de venta directa en la que se ampara su solicitud, las cuales se encuentran previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”; y, **ii)** presente la documentación requerida de acuerdo a la causal de venta directa elegida; otorgándosele para ello, el 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 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 “TUO de la Ley N° 27444”.

13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado a “el administrado” el 20 de julio de 2020 en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Javier Palomino Castañeda, quien refirió ser el recepcionista, consignando su documento nacional de identidad, según consta en el cargo (fojas 32). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4<sup>[1]</sup> del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal 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 12 de agosto de 2020**.

14. Que, mediante escrito presentado el 03 de agosto de 2020 (S.I N° 11365-2020); es decir, dentro del plazo otorgado, “el administrado” señala que ampara su solicitud en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” y que viene ejerciendo la posesión directa y continua desde inicios del año 2008, asimismo, adjunta copia simple del Informe de Valoración de las Obras realizada sobre “el predio” (fojas 33).

15. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “el administrado” cumplió con subsanar la observación efectuada en “el Oficio”:

### **Respecto a precisar la causal de venta directa en la que sustenta su requerimiento**

Del contenido del escrito presentado por “el administrado” se advierte que éste ha señalado que sustenta su pedido de venta directa en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

Por lo expuesto, se concluye que “el administrado” ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

### **Respecto a presentar documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud**

“El administrado” ampara su solicitud en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento, por lo que corresponde determinar si ejerce posesión consolidada sobre “el predio”, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, compatibles con la zonificación vigente; y, que acrediten indubitablemente que vienen ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el literal j) del numeral 6.2). En ese sentido corresponde señalar que “el administrado” no ha presentado documentación alguna que acredite la posesión sobre “el predio”.

Por lo expuesto, se concluye que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

16. Que, es conveniente precisar que “el administrado” no ha cumplido con una de las dos observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, respecto a lo manifestado por “el administrado” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, requiriendo el reembolso por las mejoras realizadas en “el predio”, indicando que conservará el derecho de retención de posesión hasta que no se pague el valor de las mejoras, corresponde indicar que esta Subdirección no es competente para pronunciarse al respecto; sin embargo, resulta preciso indicar que “el administrado” deberá considerar lo señalado en el Contrato N° 08-2016/SBN-DGPE.

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 del 6 de febrero del 2017; el Informe de Brigada N° 0799-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0779-2020-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2020.

---

[1] 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 **SANDRO GUSTAVO FIGUEROA ALBA**, por los fundamentos 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 expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 20.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**