

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0769-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de noviembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N°. 503-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARCIANO PIUNDO DOMINGUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 32 139,25 m<sup>2</sup>, denominada "El Milagro 3", ubicada en el sector La Venturosa y Pando, en el distrito de Supe, provincia de Barranca, 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 Oficio N° 006828-2020-DP/SSG presentado el 01 de julio del 2020 (S.I. N° 09256-2020) (foja 01), el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, traslada el escrito s/n presentado el 22 de junio de 2020 por **MARCIANO PIUNDO DOMINGUEZ** (en adelante "el administrado"), a través del cual solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 2 a 4). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** planos perimétricos U-3, PP-3 y PP-1 de junio de 2020 (fojas 5 a 7); y, **b)** memoria descriptiva del 13 de junio de 2020 (foja 8).

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, de manera excepcional, objeto de venta 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”); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

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

6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud (...)”*.

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N°. 1272, aprobado mediante D.S. N°. 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), dispone que: *“Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”*. Por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*.

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00653-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2020 (fojas 9), determinando respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 2 480,17 m<sup>2</sup> (7,72% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 10), con CUS N° 50447, (en adelante “el área disponible”); y,
- ii) 29 659,08 m<sup>2</sup> (92,28% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

10. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede, se ha determinado que el área al que se hace referencia en el ítem ii) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre ésta, en atención a lo dispuesto en el artículo 48°<sup>1</sup> de “el Reglamento”; no obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de dicha área.

11. Que, en atención a lo señalado, sólo el “área disponible” es pasible de ser objeto de acto de disposición al haberse determinado que es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, correspondiendo a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para

<sup>1</sup> Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)

ello los requisitos establecidos por la causal c)<sup>2</sup> del artículo 77° de “el Reglamento”, que establece requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles, **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” y **d)** uso compatible con la zonificación vigente.

**12.** Que, mediante Oficio N° 2037-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2020, notificado el 28 de agosto de 2020 (fojas 11 a 12), esta Subdirección le informó a “el administrado”, entre otros, que su requerimiento viene siendo evaluado bajo el Expediente N° 503-2020/SBN-SDDI.

**13.** Que, en dicho contexto esta Subdirección procedió a evaluar formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiendo que “el administrado” no presenta documentación oficial emitida por la autoridad competente que certifique y acredite que viene ocupando “el predio”, según lo establecido en los incisos j) (j.1 al j.6) y k) de artículo 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

**14.** Que, estando a lo expuesto, a través del Oficio N° 02849-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 12 a 13), esta Subdirección informó a “el administrado” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación técnica presentada, requiriéndole lo siguiente:

- i. Excluya el área de 29 659,08 m<sup>2</sup> (92,28% de “el predio”), por cuanto se encuentra en un ámbito sin antecedente registral, debiendo reformular su solicitud de venta directa indicando solo “el área disponible”, es decir el área de 2 480,17 m<sup>2</sup> (7,72% de “el predio”);
- ii. Plano perimétrico – ubicación en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, de “el área disponible”.
- iii. Plano de ubicación de “el área disponible”.
- iv. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, si los hubiera), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, de “el área disponible”.
- v. Medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (causal c), debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el área disponible”, en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.
- vi. Precisar las actividades que viene realizando sobre el área solicitada y acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiera, adjuntando para ello, el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente, teniendo en cuenta la causal invocada.

Para ello se le otorgó un 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 Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 006-2017-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

**15.** Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 9 de octubre de 2020, en la dirección señalada por “el administrado” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por la Sra. Rosario Piundo Domínguez quien se identificó como su hermana consignando su documento nacional de identidad, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con

<sup>2</sup> Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

lo establecido en el numeral 21.3<sup>3</sup> del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”; en consecuencia, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido, venció el **02 de noviembre del 2020**.

**16.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 14) “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 896-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 890-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2020

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **MARCIANO PIUNDO DOMINGUEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para 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. 20.1.1.4

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**

<sup>3</sup> **Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal:** “21.3: “En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado”.