



## **RESOLUCIÓN N° 117-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de febrero de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 140-2016/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **RONALD NELVÍN TAZA PIÑAS**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 99 083,88 m<sup>2</sup>, ubicado en el Jirón Mártir Olaya s/n, al Sur de la Comunidad Campesina de Cucuya, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 13481276 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 92999, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 (en adelante “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 escrito presentado el 19 de febrero de 2016 (S.I. N° 03959-2016), Ronald Melvin Taza Piñas (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, por la causal prevista en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 3); **b)** copia legalizada del plano perimétrico y ubicación de “el predio” de fecha 14 de mayo de 2015, con coordenadas UTM en DATUM WGS-84 y PSAD-56 (fojas 5); **c)** copia legalizada de la

memoria descriptiva de “el predio” de fecha 14 de mayo de 2015 (fojas 6); **d)** copia literal de la partida registral N° 13481276 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, correspondiente a “el predio” (fojas 7); **e)** copia literal de la partida registral N° P03298348 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 10); **f)** copia literal de la partida registral N° P03262812 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 14); **g)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo – determinación del impuesto predial 2015 (HR y PR) del predio ubicado en Las Lomas de Pucará, Calle s/n, Fundo Pachamama, distrito de Lurín, emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 21), y; **h)** copia simple del cronograma de pago del impuesto predial 2015 del predio ubicado en Las Lomas de Pucará, Calle s/n, Fundo Pachamama, distrito de Lurín, emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 25).

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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública **y, excepcionalmente, por 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”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



5. Que, cabe precisar, que el supuesto invocado por “el administrado” es el literal a) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:

(...)

**a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.**

(...)

*El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.*

(...)

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que 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”.



7. Que, 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 Subdirección, en tanto 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. 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



## **RESOLUCIÓN N° 117-2017/SBN-DGPE-SDDI**

públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

9. 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.

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444 (en adelante Ley N° 27444), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

11. 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 dicho bien es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe de Brigada N° 843-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2016 (fojas 26); por el cual, se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 "El predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida N° 13481276 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 92999.

4.2 Es preciso mencionar que por solicitarse la venta de "el predio" por causal de colindancia, conforme al literal a) del Artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, se evalúa la colindancia de "el predio" con el predio de propiedad del solicitante, asimismo que el único acceso directo a "el predio" sea a través de él, para lo cual se tiene en cuenta lo descrito en el memorando N° 122-2014/SBN-DNR (punto 3.6).

4.3 Respecto del terreno inscrito en la partida N° P03298348 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, se desprende que su titularidad le corresponde a **Toledo Fernández Deyvis Jhonatan y Taza Piñas Ronald Nelvin**, siendo el último "el administrado", quien es copropietario, correspondiéndole el 30 % de las acciones y derechos.

4.4 De la evaluación técnica se desprende que "el predio" colinda por el suroeste con el predio inscrito en la partida N° P03298348 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, del cual "el administrado" es copropietario (30 % de acciones y derechos), sin embargo también colinda con propiedad de terceros tanto como por el noroeste, este y suroeste (P03263078, PE N° 49088919 y PE N° 11316227 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima) y con el Jirón Mártir Olaya, por el sureste; colindantes a través de los cuales se puede acceder a "el predio".



4.5 Visualizado "el predio" en la imagen del programa Google Earth (apoyo técnico referencial, cuando la escala y la resolución lo permiten), de fecha 26-02-2015, y en la imagen del Street View (Google Earth) de fecha 03-2013, se observa por el este una pared que lo separa de terrenos de la Comunidad Campesina de Cucuya e impide el acceso a "el predio" desde dichos terrenos, por el sureste se observa la existencia de una pared que lo separa del Jirón Mártir Olaya, que impide el acceso a "el predio" desde dicha vía, por el suroeste y el noroeste no se observan obras civiles que impidan el acceso de terceros a "el predio", de lo que se desprende que de no existir las paredes mencionadas se podría acceder a "el predio" a través de todos sus colindantes. Se deja constancia que las imágenes del Programa Google Earth son de carácter referencial, ya que pueden existir elementos que no se visualicen en ellas, debido su resolución.

4.6 Asimismo "el predio" se encuentra parcialmente superpuesto con el área declarada intangible para el desarrollo del "Proyecto de Rehúso de las Aguas Servidas del Cono Sur de Lima Metropolitana", en mérito del Decreto de Urgencia N° 049-96 del 19.07.1996., ratificada por Ley N° 27040, en un área de 23 201,47 m<sup>2</sup>, que representa el 23.42 % de "el predio", superposición que comprende la parte de "el predio" que colinda con el predio de copropiedad de "el administrado".

(...)"

**13.** Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando anterior y de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio", tenemos respecto de este lo siguiente: **i)** se ubica totalmente dentro de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13481276 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 92999; **ii)** colinda por el suroeste con el predio inscrito en la partida registral N° P03298348 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, del cual "el administrado" es copropietario (30 % de acciones y derechos), sin embargo también colinda con propiedad de terceros tanto como por el noroeste, este y suroeste (P03263078, PE N° 49088919 y PE N° 11316227 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima) y con el Jirón Mártir Olaya por el sureste; a través de los cuales se puede acceder a "el predio"; y, **iii)** si bien 23 201,47 m<sup>2</sup> que representa el 23.42 % de "el predio", se superpone con el área declarada intangible para el desarrollo del "Proyecto de Rehúso de las Aguas Servidas del Cono Sur de Lima Metropolitana", en mérito del Decreto de Urgencia N° 049-96 del 19.07.1996, ratificado por Ley N° 27040; sin embargo de acuerdo al artículo 10° de la citada Ley se encuentran excluidas de la intangibilidad las áreas sobre las cuales el Estado no cuente con titulación inscrita, siendo que "el predio" fue incorporado al dominio del Estado con posterioridad mediante Resolución N° 480-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de junio del 2015 (fojas 7), se encuentra excluido de los alcances de las mencionadas normas.

**14.** Que, en cuanto, a la causal invocada de conformidad con el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", para proceder con la venta directa por causal de colindancia, deberán concurrir los siguientes requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; y, **b)** el único acceso directo al predio del Estado sea posible mediante aquel; sobre este último requisito la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril del 2014, señaló que si un predio de propiedad estatal colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso.

**15.** Que, en relación a la colindancia, en el caso en concreto, de la revisión de la partida registral N° P03298348 se advierte que el área inscrita en la misma colinda con "el predio"; sin embargo, también se observa que cuenta con dos titulares registrales, es decir el predio colindante con la propiedad del Estado se encuentra en copropiedad siendo uno de los propietarios "el administrado", quien ostenta el 30 % de acciones y derechos del referido inmueble, y el otro Deyvis Jhonathan Toledo Fernandez (70 % de acciones y derechos), cada uno es propietario de una parte del bien en proporción a sus derechos y acciones que no están determinadas físicamente, sino que se encuentra representada por una alícuota ideal por lo cual no es factible determinar la ubicación exacta del 30 % que corresponde a "el administrado" hasta su división y participación; salvo que la solicitud sea presentada por todos los copropietarios; precisión que no ha sido requerida a "el administrado" en razón a que esta no modificaría la evaluación de la accesibilidad al predio.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 117-2017/SBN-DGPE-SDDI**

16. Que, respecto a la accesibilidad, el predio inscrito en la partida registral N° P03298348 de copropiedad de “el administrado”, según el informe de brigada descrito en el décimo segundo considerando de la presente resolución no sería el único acceso a “el predio”, toda vez que se ha determinado técnicamente que se puede acceder a este a través de todos los predios colindantes, así como también del Jirón Mártir Olaya; en consecuencia no tiene limitaciones de acceso que sustente la causal de venta directa invocada;

17. Que, por las razones expuestas en el considerando precedente, en el presente caso no se ha cumplido con los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, debiendo declararse improcedente la solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444 y sus modificatorias, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017 y el Informe Técnico Legal N° 0559-2016/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto del 2016.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **RONALD NELVÍN TAZA PIÑAS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES