



RESOLUCIÓN N° 121-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 228-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **EDWER WILY CORDOVA MAMANI** mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 60.20 m² ubicado en la parte posterior del Lote 41 de la UCV 155 de la Zona de vivienda Zona K del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycan, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02010454 del Registro de Predios de Lima con CUS N° 111285, 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") y el 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 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 marzo de 2017 (S.I. N° 08974-2017) el señor **EDWER WILY CORDOVA MAMANI** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" por causal de colindancia y único acceso establecida en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, remite entre otros los documentos siguientes: **a)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 837064 del 3 de febrero de 2017 (fojas 4); **b)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Raúl Nicanor Vargas Cortez (fojas 6); **c)** plano de ubicación y localización U-1 suscrito por el ingeniero civil Raúl Nicanor Vargas Cortez (fojas 7); **d)** plano perimétrico P-01 suscrito por el ingeniero civil Raúl Nicanor Vargas Cortez (fojas 8); **e)** copia simple del documento



nacional de identidad de "el administrado" (fojas 9); **f)** copia literal de la partida registral N° P02036366 del Registro de Predios de Lima (fojas 10).

4. Que, la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por "el Reglamento", en donde se establecen las diversas formas de disposición de predios, entre ellas la adjudicación en venta directa de estos, estableciéndose en su artículo 74° que "los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa".

5. Que, los supuestos en los cuales procede la venta directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente 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"); razón por la cual, la adjudicación en venta directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales que allí se señalan, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio.

6. Que, el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", dispone lo siguiente:



"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, sólo en los siguientes casos:

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

(...)

7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la citada Directiva.



8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, mediante Informe Brigada N° 750-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2017 y el Informe Preliminar N° 252-2017/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2017 se procedió a evaluar la documentación remitida por "el administrado" concluyéndose que: **a)** "el predio" se encuentra colindante a la parte posterior del lote 41 de la UCV 155 de la zona de vivienda zona K del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycan; **b)** es propiedad del Estado de acuerdo a la consulta realizada a SUNARP tal como figura en los asientos 00468 y 00469 de la partida registral N° P02010454 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; **c)** la zonificación es PTP – Protección y Tratamiento Paisajista, de acuerdo al plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Ate, **d)** "el predio" colinda con el predio inscrito en la partida registral N° P02036366 de la Zona Registral N° IX Sede Lima - SUNARP, que tiene como titular a "el administrado"



RESOLUCIÓN N° 121-2018/SBN-DGPE-SDDI

conjuntamente con Rosa Sergio Sanca, con lo cual cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal invocada.

10. Que, profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica en campo el 6 de febrero de 2018 la cual quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0027-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2018 en la que se constató lo siguiente:

1. EL PREDIO DE 60,20 M2, MATERIA DE INSPECCIÓN, SE ENCUENTRA EN EL ÁMBITO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN CON CUS N° 111285. SI BIEN DICHO CUS EN EL SINABIP ESTA DENOMINADO COMO ÁREA DE CIRCULACIÓN, DE LA REVISIÓN A LOS PLANOS DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN APROBADOS EN EL ENTORNO, "EL PREDIO" SE ENCUENTRA EN ÁREA DE CERRO, Y DE ACUERDO AL CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL EN ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA.
2. EL PREDIO ES DE FORMA REGULAR, DE NATURALEZA ROCOSA Y DE UNA PENDIENTE PRONUNCIADA, LA CUAL HA SIDO TRABAJADA CON PIRCAS DE PIEDRA Y MUROS DE CONTENCIÓN. SE ENCUENTRA EN UNA ZONA URBANA, EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN.
3. EL PREDIO SE ENCUENTRA OCUPADO CON UNA CONSTRUCCIÓN EN MATERIAL PROVISIONAL CON ACTIVIDAD RESIDENCIAL. ASIMISMO SE ENCUENTRA CERCADO CON PANELES DE MADERA. SE ENCUENTRA EN CUSTODIA DEL SR. EDWER WILLY CORDOVA MAMANI, EL CUAL ADEMÁS ES PROPIETARIO DEL LOTE COLINDANTE A "EL PREDIO" POR EL LADO OESTE (LOTE 41), Y POR EL CUAL SE ACCEDIÓ AL MISMO.
4. NO OBSTANTE A ELLO, SE OBSERVA QUE "EL PREDIO", COLINDA ADEMÁS CON DOS VÍAS PEATONALES POR LOS LINDEROS NORTE (ESCALERAS) Y OESTE (PASAJE), Y CON UNA POSESIÓN DE UN TERCERO POR EL LINDERO SUR.
5. SI BIEN EL PREDIO SE ENCUENTRA CERCADO, Y AL MOMENTO DE INSPECCIÓN ACCEDIMOS AL MISMO POR EL LOTE DE PROPIEDAD DEL ADMINISTRADO, ESTE COLINDA ADEMÁS CON DOS PASAJES PEATONALES DE ACTUAL USO, POR LO QUE EL ÚNICO ACCESO QUE PUDIERA DARSE A "EL PREDIO" NO ES ÚNICAMENTE A TRAVÉS DE LOTE DE PROPIEDAD DEL ADMINISTRADO.

11. Que, la causal de venta invocada por "el administrado" se encuentra compuesta por la suma de dos elementos: **a)** que colinde con el predio de propiedad del solicitante y **b)** cuyo único acceso directo sea a través de aquél.

12. Que, en ese sentido tomando en consideración el marco normativo antes expuesto es necesario evaluar si "el administrado" ha cumplido con los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento":

a) Que colinde con el predio de propiedad del solicitante

A través del Informe Preliminar N° 252-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2017 (fojas 22) se concluye que "el predio" colinda con el predio inscrito en la partida registral N° P02036366 de la Zona Registral N° IX Sede Lima – SUNARP de propiedad de "el administrado" conjuntamente con Rosa Sergio Sanca; en consecuencia, se cumple con el primer requisito.

b) Cuyo único acceso directo sea a través de aquél

Mediante la inspección técnica efectuada en campo el 6 de febrero de 2018 la cual quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0027-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2018, se determinó que "el predio" es de forma regular, de naturaleza rocosa y una pendiente pronunciada la cual ha sido trabajada con pircas de piedra y muros de contención.



Asimismo, se verificó que colinda con la propiedad de “el administrado”, dos vías peatonales por los linderos norte (escaleras) y oeste (pasaje) y con una posesión de un tercero por el lindero sur, por lo que se pudo corroborar que el acceso a “el predio” no es únicamente a través del lote de propiedad de “el administrado”.

13. Que, de lo expuesto se advierte que “el predio” colinda con propiedad de “el administrado”; sin embargo, no es el único acceso, toda vez que, se corroboró la existencia de dos vías peatonales por los linderos norte (escaleras) y oeste (pasaje) y con una posesión de un tercero por el lindero sur pudiéndose corroborar que el acceso a “el predio” no es únicamente a través del lote de propiedad de “el administrado”; en consecuencia, no habiéndose cumplido con acreditar la causal invocada corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa por la causal establecida en el literal a) del artículo 77° del “Reglamento”, debiéndose por tanto disponer el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, y el Informe Técnico Legal N° 0133-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa en virtud de la causal a) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA solicitada por **EDWER WILY CORDOVA MAMANI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES