



RESOLUCIÓN N° 198-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de marzo de 2017

VISTO:



El Expediente N° 403-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DAVID LÓPEZ HUAMANÍ y ROSA NIEVES FLORES LÓPEZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 138,17 m², colindante con el Asentamiento Humano Primero de Mayo, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que mediante escrito presentado el 2 de marzo de 2016 (S.I. N° 04873-2016), David López Huamaní (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, al amparo del literal a) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia literal de la Partida N° P03132747 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 3); **c)** memoria descriptiva de “el predio”, del 6 de noviembre de 2013 (fojas 5); **d)** plano de ubicación de “el predio” (U), de noviembre de 2013 (fojas 6); y, **e)** plano perimétrico de “el predio” (P), de noviembre de 2013 (fojas 7).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”.

5. Que, el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “el administrado”, es el literal a) del artículo 77° del citado “Reglamento”, el cual establece:

(...) 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 la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



8. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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.



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 N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez del acto administrativo, la competencia, entendida como aquella 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 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”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 198-2017/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe de Brigada N° 988-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2016 (fojas 8), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

4.2 Se ha encontrado **un desfase en la ubicación geo referencial**, entre el polígono de “el predio” -graficado con las coordenadas presentadas por “el Administrado”- y el Lote 11 de la manzana P que figura en la **Base Gráfica Única** y la **Base Temática de SUNARP**, lote que es propiedad de “el Administrado”. “El predio” se muestra como una colindancia del Lote 10 de la manzana P del AA.HH. Primero de Mayo, **en vez de lo solicitado por “el Administrado” que debería mostrarse como una colindancia de su propiedad (del Lote 11 de la manzana P del AA.HH Primero de Mayo)**. Por lo tanto no habría colindancia entre “el predio” y el Lote 11 de la manzana P, que es propiedad de “el Administrado”.

Se sugiere a “el Administrado” **enmendar las coordenadas UTM Datum PSAD 56 Zona 18S remitidas en los Planos Perimétrico “P” y el de Ubicación “U”, para un mejor análisis técnico de “el predio”,** debido a que la Base Temática de SUNARP con la que se realizó el análisis, es de carácter Oficial.

(...)

13. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando que antecede, se advierte la existencia de un desfase entre el polígono de “el predio” y el predio de propiedad de “el administrado”.

14. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 1958-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2016, en adelante “el Oficio” (fojas 28), se requirió a “el administrado” lo siguiente:

(...)

Asimismo, puede advertirse que en su escrito solicita la venta directa de “el predio” como único propietario, sin embargo de la revisión de la partida registral N° P03132747 se observa que existe una copropiedad con Rosa Nieves Flores López. En ese sentido, ambos copropietarios (David López Huamaní y Rosa Nieves Flores López) deberán solicitar la venta directa, o en su defecto – cualquiera de los copropietarios - deberá presentar un poder con firmas legalizadas por notario mediante el cual otorque facultades al otro copropietario para solicitar la venta directa de “el predio”.

(...)

En atención a lo expuesto, puede observarse que los documentos técnicos presentados por “el administrado” contrastados con la base gráfica ubican la colindancia de “el predio” con el lote 10 de la manzana P y no con el lote 11 de la manzana P del Asentamiento Humano Primero de Mayo (que es propiedad de “el administrado”). En tal sentido, deberá presentar nueva documentación técnica corrigiendo las coordenadas a fin de que concuerden con la ubicación real de “el predio”:

- Plano perimétrico y de ubicación del predio en coordenadas UTM, a escala apropiada (Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000), con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas



perimétricas correspondiente, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

- Memoria Descriptiva del predio indicando la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas, la zonificación, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

Cabe precisar que, la documentación técnica requerida resulta necesaria para identificar gráficamente la ubicación real de "el predio" y realizar la evaluación técnica respectiva.

Por tanto, se hace de su conocimiento que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de un (01) día hábil, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)"



15. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente dos observaciones concretas: **a)** presentar nueva solicitud donde ambos copropietarios (David López Huamaní y Rosa Nieves Flores López) soliciten la venta directa, o en su defecto presentar un poder con firmas legalizadas donde se otorgue facultades a uno de los copropietarios para solicitar la venta directa de "el predio"; y, **b)** presentar nueva documentación técnica corrigiendo las coordenadas UTM, a fin de poder determinar la ubicación real de "el predio".



16. Que, es conveniente precisar que conforme consta en el Acta de Notificación N° 141054, "el Oficio" fue notificado en el domicilio señalado en la solicitud de venta directa (fojas 1) y dejado bajo puerta el 7 de septiembre de 2016, en segunda visita, al no encontrarse al administrado u otra persona en el domicilio señalado, razón por la cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo establecido en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹.



17. Que, en virtud de lo expuesto, "el Oficio" fue notificado el 7 de septiembre de 2016, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 29 de septiembre de 2016.**

18. Que, dentro del plazo legal otorgado, "el administrado" conjuntamente con Rosa Nieves Flores López, mediante escrito presentado el 19 de septiembre de 2016 (S.I. N° 25396-2016) (fojas 30), pretenden subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección, con la presentación de la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva de "el predio", del 15 de septiembre de 2016 (fojas 31); **b)** plano perimétrico de "el predio" (PP-01), del 15 de septiembre de 2016 (fojas 33); **c)** copia fedateada del documento nacional de identidad de David López Huamaní (fojas 34); **d)** copia fedateada del documento nacional de identidad de Rosa Nieves Flores López (fojas 35); y, **e)** copia simple del Oficio N° 1958-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2016, expedido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia (fojas 36).

19. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde determinar si "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas mediante "el Oficio", conforme se detalla a continuación:

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.



RESOLUCIÓN N° 198-2017/SBN-DGPE-SDDI

19.1 Respetto de la primera observación:

Al respecto, se advierte que David López Huamaní y Rosa Nieves Flores López (en adelante “los administrados”), cumplieron con suscribir la solicitud de venta directa en calidad de copropietarios del área colindante a “el predio”; lo cual coincide con lo descrito en la partida registral de su predio.

19.2 Respetto de la segunda observación:

Al respecto, se advierte que “los administrados” cumplieron con presentar la documentación técnica con las coordenadas UTM corregidas; sin embargo, esto ha generado una nueva evaluación de dicha información y se emita un nuevo informe de brigada.

En atención a lo expuesto, con la finalidad de evaluar técnicamente la memoria descriptiva y el plano adjuntados por “los administrados”, se emitió el Informe de Brigada N° 1897-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016 (fojas 38), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(...)

- 4.1** *Revisada la nueva documentación técnica presentada, a través de la S.I N° 25396-2016 se observa que el área consignada corresponde a 138,05 m², que recae como colindante del Lote 11, logrando “el administrado” subsanar las observaciones técnicas efectuadas en el Oficio N° 1958-2016/SBN-DGPE-SDDI.*
- 4.2** *De la evaluación técnica de la Base gráfica de predios del Estado – SBN, y el Plano de Trazado y Lotización N° 0066-COFOPRI-2001-GT del Asentamiento Humano Primero de Mayo, “el predio” de 138,05 m² objeto de la solicitud de venta directa por la causal a) se encuentra superpuesto de la siguiente manera:*
 - *Parcialmente con un área de 125.58 m² (90,97%) dentro del ámbito de mayor extensión (5 312,93 m²) inscrito a favor de **El Estado**, en la Partida N° 13504670 del Registro de predios de la Oficina Registral Lima, identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 93423.*
 - *Y el área restante de 12.47 m² (9,03 %) en ámbito inscrito en la Partida **P03132537** del registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima Sur a favor de la **Comisión de Formalización de la Propiedad Informal** cuantificado en **área de circulación** del Asentamiento Humano Primero de Mayo.*
- 4.3** *Se ha verificado que el área de 12,47 m² (9,03%), que corresponde al **área de circulación** inscrito en el asiento 000015 y 000016 de la Partida N° **P03132537** donde se describe el Cuadro General de Distribución de Áreas, de titularidad de la **Comisión de Formalización de la Propiedad Informal** es quién colinda con el **Lote 11 de la Mz. P** y no la **partida N° 13504670 de Propiedad de El Estado**, por lo que*



no se cumple con la causal invocada a).

- 4.4 Asimismo, de la lectura de la partida N° P03132747, no se describen las colindancias del **Lote 11** de la **Mz. P** del Asentamiento Humano Primero de Mayo inscrito a favor de **López Huamani David y Flores López Rosa Nieves, en condición de copropiedad** uno de ellos “el administrado” y en vista que “el predio” colinda con el **lindero del fondo** que mide 11,22 ml, se verifica que “el administrado” **no acredita que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar.**

(...)

- 4.8 De las imágenes de satélite del Programa de Google Earth, de los años 2006 y 2016, se observa que “el predio”, constituye fondo de lote totalmente ocupado con material precario, ubicado en ladera de cerro de ligera pendiente, físicamente acumulado con la propiedad de “el administrado” (lote 11) que corresponde a una edificación de material noble de un piso, y que tratándose de gabinete, es preciso señalar que aparentemente el único acceso a “el predio” sería por la propiedad de “el administrado”, no obstante, no se tiene la certeza dado que no es producto de una verificación en campo.

(...)

20. Que, en virtud del informe de brigada descrito en el numeral 19.2 del considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que se superpone parcialmente con los siguientes predios: **i)** 125,58 m² que representa el 90.97% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 13504670 del Registro de Predios de Lima; y, **ii)** 12,47 m² que representa el 9.03% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la Partida N° P03132537 del Registro Predial Urbano de Lima; asimismo corresponde a un área de circulación del Asentamiento Humano Primero de Mayo.

21. Que, respecto al área de 12,47 m² que representa el 9.03% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de la Formalización de Propiedad Informal – COFOPRI, por lo que esta Superintendencia no tiene competencia para realizar acto de disposición alguno, además constituye un bien de dominio público (área de circulación), de carácter inalienable e imprescriptible; de conformidad con lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú² y el literal a) del numeral 2.2 de “el Reglamento”³.

22. Que, en tal sentido corresponde verificar si en el área restante de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, 125,58 m² que representa el 90.97% de “el predio”, se cumple con los requisitos que exige la causal invocada (literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”), que se detallan a continuación: **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.

23. Que, en relación a la colindancia; si bien es cierto el predio de propiedad de “los administrados” se encuentra inscrito en la Partida N° P03132747 del Registro Predial Urbano de Lima, también lo es que éste no colinda con el 90.97% de “el predio” de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, por cuanto entre los mencionados predios se encuentra el 9.03% de “el predio” que corresponde a un área de

² Bienes de dominio y uso público

Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.



RESOLUCIÓN N° 198-2017/SBN-DGPE-SDDI

circulación del Asentamiento Humano Primero de Mayo, inscrito a favor del Organismo de la Formalización de Propiedad Informal – COFOPRI; por tanto, no se cumple con el primer requisito regulado en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”.



24. Que, en relación a la accesibilidad; para la configuración de la venta directa por causal de colindancia y único acceso contemplada en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”; conforme se describe en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución, deben cumplirse dos requisitos fundamentales que tiene que concurrir de manera conjunta; es decir, basta que uno de éstos no se cumpla para determinar la improcedencia de la solicitud de venta; siendo el caso que se ha determinado que no existe colindancia entre “el predio” y la propiedad de “los administrados”, carece de objeto continuar con la evaluación del único acceso del 90.97% de “el predio”, por cuanto no se cumple con la causal invocada.



25. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso no se ha cumplido con los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “los administrados”, debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

26. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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 la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, los Informes Técnico Legal N° 0235-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 0236-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **DAVID LÓPEZ HUAMANÍ y ROSA NIEVES FLORES LÓPEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo quinto considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

POI 5.2.1.8



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