



RESOLUCIÓN N° 0417-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1145-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **ANDRÉS SANDOVAL AQUINO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de 04 cuatro predios con áreas de 101 662,02 m² (Predio 1), 179 359,80 m² (Predio 2), 92 207,92 m² (Predio 3) y 147 463,27 m² (Predio 4) ubicadas en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; que hacen un área total de 520 693,01 m²; en adelante "los predios"; 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2.- Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 05 de noviembre de 2019 (S.I. N° 35842-2019), **ANDRÉS SANDOVAL AQUINO** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "los predios", sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad del administrado (fojas 2); **2)** Planos Perimétricos (Láminas: P-01, P-02 y P-03) (fojas 3); **3)** Planos de Ubicación y Localización (Láminas U-01, U-02 y U-03) de mes de agosto de 2019 (fojas 4); **4)** plano de localización Plano de Ubicación y Localización U-01 y Plano Perimétrico y Localización P-01 de fecha mayo de 2018, del predio 04.

4.- Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de "el Reglamento", entre otros, los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por "el Reglamento" en el estado en que se encuentran.

5.- Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de "el Reglamento".

6.- Que, el artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

7.- Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8.- Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9.- Que, en ese sentido, esta Subdirección ha digitalizado las coordenadas en WGS84 y PSAD 56 que obran en la documentación técnica presentada por “el administrado”, se obtienen 04 cuatro polígonos con áreas gráficas y perímetros de 101 662,02 m² y 1 509,33 ml (Predio 1), 179 359,81 m² y 2 168,44 ml, (Predio 2), 92 207,92 m² y 1 355,64 ml (Predio 3); y, 147 463,26 m² y 2 559,40 ml (Predio 4); medidas que se encuentran dentro de la tolerancia catastral y mantienen continuidad gráfica, ubicados en un mismo ámbito, razón por lo que, para la presente evaluación, se tomará en cuenta a “los predios” como una sola unidad gráfica de 520 693,01 m², a fin de simplificar la evaluación técnica; emitiéndose el Informe Preliminar N° 1547-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2019 (fojas 11), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentran superpuestos con predios inscritos de la siguiente manera:

PARTIDA	CUS	TITULAR	ÁREA (m ²)	%	SUPERPOSICIONES Y DUPLICIDADES		
					ÁREA (m ²)	%	TIPO
13327548	88418	ESTADO	179 091,80	34,39	—	—	—
13330874	89815	ESTADO	93 463,80	17,95	—	—	—
13330885	89821	ESTADO	147 100,31	28,25	7 417,67 (1)	1,42 (1)	DUPLICIDAD REGISTRAL P.E. 42781185
13342743	89470	ESTADO	82 129,10	15,77	7,96 (2)	0,00 (2)	DUPLICIDAD REGISTRAL P.E. 42781185
14074535	117723	ESTADO	2 854,38	0,55	—	—	—
12591209	54276	ESTADO	5 138,29	0,99	—	—	—
Total			509 777,68 (a)	97,90 (a)	7 425,63 (b)	1,43 (b)	—
Total, área del Estado sin duplicidad registral = 502 352,05 m² (96,48%) (a-b)							
—	129707	SIN INSCRIPCIÓN ESTADO-SBN	929,61	0,18	813,58 (3)	0,16 (3)	SUPERPOSICIÓN P.E. 42781185
F. 89472/42781185	—	TERCEROS	9 437,33	1,81	7 417,67 (1)	1,42 (1)	DUPLICIDAD REGISTRAL P.E. 13330885
					813,58 (3)	0,16 (3)	SUPERPOSICIÓN CUS. 129707
					7,96 (2)	0,00 (2)	DUPLICIDAD REGISTRAL P.E. 13342743
F. 89105/42779377	—	TERCEROS	3 576,19	0,69	—	—	—
—	—	SIN INSCRIPCIÓN ESTADO - SBN	5 211,41	1,00	—	—	—
TOTAL			528 932,22 (c)	101,58	8 239,21 (1,2,3)	1,58 (1,2,3)	—
Total, área solicitada = 520 693,01 m² (100 %) (c – 1,2,3)							

ii) En virtud al referido Cuadro, el área de 502 352,05 m² (96,48%) se encuentra inscrita a favor del Estado, en las partidas registrales N.° 13327548, 13330874, 13330885, 13342743, 14074535 y 12591209 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y además no mantiene duplicidad registral con el ámbito inscrito a favor de terceros en la Ficha N° 89472 que continúa en la partida registral N° 42781185 del Registro de Predios de la Oficina de Lima, área que en adelante será denominada “predio del Estado”.

iii) Según información que obra en Fichas Técnicas N° 1138-2015/SBN-DGPE-SDS, N° 247-2014/SBN-DGPE-SAPE, N° 1137-2015/SBN-DGPE-SDS, N° 1127-2015/SBN-DGPE-SDS, N° 1893-2018/SBN-DGPE-SDAPE recabada en las inspecciones de fechas 21/09/2015, 16/04/2014, 21/09/2015, 21/09/2015 y 27/02/2018 por profesionales de las Subdirecciones de Administración del Patrimonio Estatal y de Supervisión y conforme lo visualizado en imágenes satelitales del Programa Google Earth de fechas 09-2007, 02-2012, 04-2016 y 02-2019, se desprende que el “predio del Estado” corresponde a un terreno erizado de naturaleza arenosa y rocosa, conformado por laderas, cimas de cerros y una pequeña parte plana, casi en su totalidad desocupado en los años 2007, 2012 y 2016, parcialmente ocupado al año 2019 (aprox. 30%) por aparentes viviendas y en parte cercado (al oeste).

10.- Que, en ese contexto, respecto al área de 6 141,02 m² (representa el 1,18 % de “los predios”) ha quedado determinado que a la fecha no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo al artículo 76.1° (1) de “el Reglamento” concordado con la norma indicada en el sexto considerando de la presente resolución.

11.- Que, respecto a el área de de 2 308,37 m² (representa el 3,69 % de “los predios”) se ha determinado que existe duplicidad registral con propiedad de terceros; en ese sentido “los predios” han quedado reducidos a un área de 502 352,05 m² (representa el 96,48% de “el predio”), conforme se detalla en el cuadro del noveno considerando, el cual en adelante se le denominara “**área disponible**” el cual es pasible de ser objeto de acto de disposición.

12.- Que, asimismo, de acuerdo al numeral 221.3. del artículo 221° de “el Reglamento”, establece que para el inicio del procedimiento administrativo de venta directa el solicitante debe presentar su solicitud ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, debiendo ésta contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación, área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge (artículo 222° de “el Reglamento” antes artículo 77° del D.S. N° 007-2008/VIVIENDA), uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.

13.- Que, en el caso concreto corresponde precisar que la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizó en el marco del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y modificatorias, normativa vigente a la fecha de presentación de la referida solicitud, advirtiéndose que “el administrado” no ha consignado la causal en la que sustenta su requerimiento.

14.- Que, por lo antes mencionado, mediante Oficio N° 0276-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 15), esta Subdirección informó a “el administrado” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación, requiriéndole lo siguiente: **i**) reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente “el área disponible”, adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición; **ii**) considerar que las causales c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA establecían como requisito común la posesión con una antigüedad mayor al 25 de noviembre de 2010, advirtiéndose que no se cumple dicho requisito, no siendo posible, por tanto la disposición por venta directa sustentadas en las citadas causales; e, **ii**) indicar la causal de venta a la cual se acoge su solicitud (a, b y e) y adjuntar la documentación que sustente la causal invocada de acuerdo al numeral 6.2) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (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 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

15.- Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, tal como consta en el Acta de Constancia (foja 21), dicha dirección no pudo ser ubicada por falta de referencia, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo procediéndose a la devolución del documento. En ese sentido, mediante Oficio N° 785-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 18 de febrero de 2021 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 22) se reitera la evaluación formal de la solicitud a fin de que subsane las observaciones contenidas en “el Oficio”,

siendo dirigido al domicilio indicado en el Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (Avenida 28 de Julio 228 -Dpto. 23 del Distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima); sin embargo también fue devuelto, tal como consta en el Acta de Constancia de Notificación (fojas 28), dado que dicha dirección tampoco pudo ser ubicada por no ubicar el Dpto. 23.

16.- Que, en atención a lo dispuesto en el considerando precedente, esta Subdirección, mediante Memorando N° 00373-2021/SBN-GG-UTD de 24 de marzo de 2021 (fojas 29), solicitó a la “la UTD”, efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, la cual se realizó en el diario Expreso el 20 de marzo de 2021 (fojas 32), razón por la cual “el administrado” ha sido debidamente notificado. En consecuencia, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil contabilizados a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar la observación advertida venció el 14 de abril de 2021.

17.- Que, es conveniente precisar que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las 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 quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que puedan volverse a presentar la solicitud de venta directa considerando la normativa vigente, 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.

18.- Que, corresponde hacer de conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que evalúe iniciar las acciones de su competencia de acuerdo a “el ROF”, al haberse advertido ocupación en aproximadamente el 30% de “el predio”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 00418-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0466-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANDRÉS SANDOVAL AQUINO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. Comunicar a la Subdirección de Supervisión a fin de evalúe iniciar las acciones de su competencia de acuerdo a “el ROF”.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO (e)

(1) Artículo 76°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.