

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0783-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 589-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **JUNTA DE PROPIETARIOS VILLAS DE SANTA MARIA**, representado por su presidente, Juan Alejandro Farah Giha, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 502,49 m², ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y 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 (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 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 07 de junio de 2021 (S.I. N° 14475-2021), la **JUNTA DE PROPIETARIOS VILLAS DE SANTA MARIA**, representado por su presidente, Juan Alejandro Farah Giha (en adelante "el administrado"), solicitan la desafectación y posterior venta directa de "el predio" por la causal 1) del artículo 222 de "el Reglamento" (fojas 1 a 9). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de la partida registral N° 11100712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 10); **b)** copia literal de la partida registral N° 42313076 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 11 a 24); **c)** ocho (08) fotografías presentadas por "el administrado" (fojas 25 a 29); y, **d)** copia del reglamento interno de propiedad horizontal (fojas 30 a 39); **e)** seis (06) fotografías presentadas por "el administrado" (fojas 40 a 44).

4. Que, mediante escrito presentado el 08 de junio de 2021 (S.I. N° 14570-2021), "el administrado" representado por Renzo André López Franco adjunta la documentación técnica siendo la siguiente (fojas 45 a 46): **a)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero geógrafo Jorge Isac Obregón Puma (fojas 47 a 48); **b)** plano perimétrico, ubicación y localización, lamina PU-2 (foja 50).

5. Que, “el administrado” sustenta su requerimiento en la causal de único acceso; razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 1) del artículo 222°¹ de “el Reglamento”.

6. 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”.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del 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.

8. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. 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.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00883-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2021 (fojas 51 a 56), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Recae gráficamente sobre predio denominado: “Área libre de la Urbanización Santa María del Mar”, cuyo ámbito de mayor extensión se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano representado por la SBN, en la partida registral N° 11100712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 57 a 73), con CUS N° 101681 provisional.
- ii) Mediante Resolución N° 0405-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de mayo del 2015 (fojas 74 a 76) se resuelve disponer la calidad de dominio público del área de 169 951,25 m² correspondiente al área libre de la Urbanización Santa María, que abarca los distritos de Santa María del Mar y San Bartolo.
- iii) De la poligonal aportada a la base gráfica del Estado, se observa que no obra en el legajo digital del CUS N° 101681, el plano de lotización de la Urbanización “Santa María del Mar”, por lo que no se tiene la información gráfica del área de 169 951,25 m² la que constituye un área libre con la condición de bien de dominio público, por lo que, a efectos de ratificar la titularidad del Estado y su condición, es necesario obtener el plano de lotización que obra en el T.A. N° 2275 del 22 de octubre de 1996, que corresponde a la recepción de obra inscrito en el asiento 3 a fojas 479 del tomo 642 que continúa en la partida registral N° 11100712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iv) Respecto a la desafectación de dominio público, se observa que “el predio” constituye una zona de acantilado sobre el cual se ha construido una escalinata de acceso a la zona de playa y plataforma con la funcionalidad de mirador que, según refiere “el administrado” es

¹ Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1) Colindancia sin acceso directo:

Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

- de uso exclusivo, cuya información deberá ser evaluada mediante inspección de campo.
- v) De la evaluación del cumplimiento de la causal, no se pudo determinar gráficamente la colindancia de “el predio” con el terreno de propiedad de “el administrado”, dado que es necesario obtener el plano perimétrico que obra en el título archivado de la inscripción de la independización de la Mz. “A”, Lote 01, a efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos de colindancia sin acceso directo.
 - vi) Según el Plano de Zonificación del distrito de Santa María del Mar, aprobado mediante Ordenanza Nro. 1086-MML del 18 de octubre de 2007, cuenta con una zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista).
 - vii) Según la información del Google Earth y Street View, se advierte que colinda a una zona urbana privada denominada Urb. Villa Santa María, de topografía accidentada y formaría parte del acantilado, ocupado parcialmente por infraestructura de acceso a la zona de playa; asimismo, del panel fotográfico presentado por “el administrado” se observa que sobre el terreno se ha construido una escalera de concreto con barandas de madera, de acceso a la playa baja, postes de alumbrado.

11. Que, en atención al título archivado Nro. 2275 del 22 de octubre de 1956 (fojas 94 a 118), esta Subdirección realizó la evaluación técnica complementaria mediante el Informe Preliminar Nro. 00993-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2021 (fojas 119 a 125), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- a) Se encuentra sobre ámbito sin inscripción registral, fuera del ámbito del predio inscrito en la partida registral N° 11100712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- b) Para acreditar la causal “el administrado” manifiesta que es propietario del inmueble que es colindante con “el predio” que se encuentra identificado como Lote 01 de la Manzana “A” de la Urbanización Santa María del Mar, inscrito en la partida registral N° 42313076 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 77 a 93), que corresponde a propiedad exclusiva y propiedad común regulado por un Reglamento Interno a cargo de la Junta de Propietarios, que deberá ser merituada por el responsable legal a cargo de calificar la solicitud de venta directa.
- c) De la verificación del requisito sin acceso directo, se observa que accede a “el predio” a través del pasaje “San Remo”, que sería de uso exclusivo de “el administrado”, según la imagen del aplicativo Street View del 2014 y lo manifestado por el mismo, advirtiéndose además que el único acceso a este pasaje es por la Av. Caracoles se encuentra restringido por un portón; lo cual está sujeto a constatación en campo.
- d) De la verificación de la colindancia, se observa que “el predio” es colindante por una punta que sobresale y forma parte del Lote 1 de la Manzana “A”, que según la imagen satelital existe un camino o pasaje interno, que forma parte de las áreas comunes de acuerdo al Reglamento Interno de Propiedad, lo cual está sujeto a constatación en campo.
- e) Se recomienda entregar el título archivado Nro. 2275 del 22 de octubre de 1956 a la Subdirección del Registro y Catastro –SDRC para que actualice el legajo digital del CUS Nro. 101681, así como, la base gráfica aportando la poligonal que corresponde según el plano que obra en el citado título archivado.

12. Que, en atención a lo señalado en el diagnóstico técnico detallado en el considerando anterior, esta Subdirección solicitó y remitió lo siguiente:

- Mediante Memorándum N° 02512-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2021 (fojas 126 a 143), se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE, nos informe si sobre “el predio” viene evaluando la procedencia de efectuar la primera inscripción de dominio a favor del Estado representado por la SBN; siendo que, en atención a lo solicitado, la SDAPE mediante Memorándum N° 03008 -2021/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de agosto del 2021 (fojas 144 a 150), informó que de acuerdo al Informe Preliminar Nro. 2209-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de agosto de 2021, el predio en consulta no se superpone con trámites pendientes llevados a cabo en dicha Subdirección y que el predio en consulta no cuenta con antecedentes registrales.

- Mediante Memorándum N° 02720-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2021 (fojas 151 a 162), se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, entre otros, evaluar la procedencia de la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la SBN.
- Mediante Memorándum N° 02722-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2021 (fojas 163 a 170), se remitió a la Subdirección de Registro y Catastro, el título archivado N° 2275 del 22 de octubre de 1956, a fin de que actualicen el legajo digital del CUS N° 101681.

13. Que, mediante escrito presentado el 01 de setiembre del 2021 (S.I. N° 22737-2021), el señor Franco Soria Palacios, en representación de “el administrado”, autorizó a Monica Natalia Sanchez Bravo a fin de que pueda intervenir en el presente procedimiento para actos presentar escritos, recoger notificaciones, solicitar el uso de la palabra, revisar el expediente y demás actos de tramitación ordinaria (foja 171).

14. Que, estando al contexto anteriormente expuesto, se ha determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que en la actualidad será materia de evaluación para su inscripción de dominio a favor del Estado. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76² de “el Reglamento”, debiéndose declara improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

15. Que, no obstante lo indicado, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, “el administrado” deberá considerar que la causal de compraventa directa invocada, a la fecha se encuentra regulada en el inciso 1) del artículo 222° de “el Reglamento” y que regula los requisitos siguientes: **a)** cuando el predio no tiene acceso directo; y, **b)** colinda con el inmueble de propiedad del solicitante; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

16. Que, en el presente caso, estando a lo detallado en el ítem d) del décimo primer considerando de la presente Resolución; se ha determinado gráficamente que “el predio” se encuentra colindante con el predio inscrito en la referida partida N° 42313076; lo cual se encuentra sujeto a previa verificación en campo (inspección técnica). Asimismo, de acuerdo a lo advertido en los ítems iv) y c) del décimo y décimo primer considerando de la presente Resolución, respectivamente; resulta imprescindible determinar a si través de la escalinata de acceso a la zona de playa y plataforma con la funcionalidad de mirador, y/o del pasaje “San Remo” es posible acceder al predio; lo cual deberá ser corroborado en campo (inspección técnica). Asimismo, de ser el caso, se deberá determinar si dichos espacios cuentan con la condición de uso exclusivo (privado) o de uso público; ello en virtud de lo dispuesto en la precitada Resolución N° 0405-2015/SBN-DGPE-SDAPE en relación a la condición de uso público de las áreas libres, y al polígono resultante de la referida partida N° 42313076, que no involucra a los espacios antes detallados. Debiéndose realizar las consultas a las entidades correspondientes y considerar lo dispuesto en el artículo 92° de “el Reglamento” que regula la desafectación administrativa.

17. Que, en relación a lo antes expuesto, adicionalmente al cumplimiento de los requisitos del inciso 1) del artículo 222 de “el Reglamento” para acreditar la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo, estando al régimen especial advertido en la referida partida N° 42313076, “el administrado”, deberá atender a las disposiciones del marco normativo conformado por la Ley N° 27157 - Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA y modificatorias, y la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, sobre

²**Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o 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.

el régimen de propiedad exclusiva y común; en relación a las formas y requisitos exigidos para la adopción de acuerdos de la junta de propietarios a fin de manifestar su decisión de adquisición de “el predio”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada N° 0799-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de setiembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1084-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de setiembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **JUNTA DE PROPIETARIOS VILLAS DE SANTA MARIA**, representado por su presidente, Juan Alejandro Farah Giha, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario