



RESOLUCIÓN N° 0566-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° **889-2021/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ANTONIO SILVA MARTINEZ**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de **222,00 m²**, ubicado en Urbanización La Arequipeña Manzana A Lote 12 Calle Maldonado N° 157 y 159, en el distrito de Pueblo Libre, 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 (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 13 de agosto de 2021 [S.I. N° 21190-2021 (fojas 1-3)], escrito presentado el 01 de abril de 2022 [S.I. N° 09507-2022 (fojas 41)], escrito presentado el 01 de junio de 2022 [S.I. N° 14364-2022(fojas 45-46)], escrito presentado el 14 de junio de 2022 [S.I. N° 15581-2022 (fojas 51)], escrito presentado el 15 de julio de 2022 [S.I. N° 18874-2022 (fojas 55-56)], “el administrado” solicitó la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa actualmente derogada. Para tal efecto adjuntó la documentación siguiente: **1)** Copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **2)** copia del Recibo N° 2021-155-161, emitido por la Oficina Registral de Lima (foja 5); **3)** copia del Certificado Literal de la partida N° 47179580, emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **4)** copia del Testimonio de Compra Venta del 10 de septiembre del 1986 otorgada por ante Notario Público de Percy Gonzales Vigil Balbuena (foja 7-21); **5)** copia del plano ubicación y perimétrico, suscrito por la Arq. Norma Sanchez Pinto con CAP N° 12211 (foja 22-23); **6)** copia de la Declaración Jurada de Autoavalúo (HR-PU) del 2021, emitida por la Municipalidad de Pueblo Libre (foja 24-29); **7)** copia del Recibo de Luz de julio del 2021(foja 30); **8)** copia del Recibo de Agua de julio del 2021(fojas 31); **9)** copia del Oficio N° 8093-2006/SBN-GO-JAD del 13 de septiembre de 2006 (fojas 32); **10)** copia del Oficio N° 10691-2066/SBN-GO del 01 diciembre de 2006 (fojas 33-34); **11)** Copia del Oficio N° 5765-2007/SBN-GO-JAD del 27 de junio de 2007 (fojas 35); y, **12)** Copia de Oficio N° 5761-2008/SBN-GO-JAD del 18 de junio de 2008 (fojas 36); entre otros.

4. Que, “el administrado” en su requerimiento ha invocado la causal c) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA actualmente derogado, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

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, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, de lo expuesto en las normas glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la compraventa directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. 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 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.

9. Que, por su parte el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

10. Que, asimismo el numeral 188.1 del artículo 188° de “el Reglamento” establece que en los procedimientos correspondientes a los actos de disposición que se efectúan de forma directa sobre predios estatales, se contempla las etapas siguientes: 1) Evaluación formal de la solicitud; 2) Calificación sustantiva de la solicitud; 3) Inspección del predio; 4) Conformidad del titular de la entidad; 5) Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud; 6) Tasación de predios en los actos de disposición; 7) Opinión técnica del ente rector del SNBE; 8) Informe técnico legal que sustenta la Resolución en los actos de disposición; 9) Resolución en los actos de disposición; 10) Pago en los actos de disposición; 11) Contrato en los actos de disposición; 12) Inscripción registral de los actos de disposición; 13) Liquidación y distribución de ingresos en los actos de disposición; y, 14) Registro en el SINABIP de los actos de disposición.

11. Que, por su parte el artículo 190° de “el Reglamento” y el numeral 6.7 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” en relación a la calificación sustantiva, señala que, con la documentación proporcionada por el solicitante, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

12. Que, el numeral 139.1 del artículo 139° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.9.1 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, establece que en los actos de administración a título oneroso a favor de particulares, una vez realizada la calificación sustantiva de la solicitud de manera favorable y la inspección del predio estatal cuando corresponda, para continuar con la tramitación del procedimiento, se requiere al solicitante el depósito de una garantía que respalde su interés en el acto solicitado, por un monto no mayor a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), el cual es determinado por la entidad en función del área, ubicación y potencialidades de uso del bien.

13. Que, de acuerdo al numeral 139.2 del artículo 139° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.9.2 de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” la garantía es depositada en una cuenta bancaria de la entidad a cargo del trámite, dentro del plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento; siendo que, vencido el citado plazo, sin haberse efectuado el depósito de la garantía, se declara el abandono del procedimiento.

14. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección como parte de la evaluación del procedimiento de compra venta directa, procede con la calificación formal de toda solicitud de ingreso, en la que se 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

15. Que, en dicho contexto en la evaluación del procedimiento esta Subdirección realizó el análisis técnico de “el predio” a través del Informe Preliminar N° 01580-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre del 2021 (fojas 37-40), en adelante “el Informe Preliminar de calificación formal”, advirtiéndose respecto de este, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida N° 47179580 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con Código Único SINABIP N° (CUS) N° 25495;
- ii. Constituye el Lote 12 Mz A de la Urbanización la Arequipeña cedida al Estado por la Compañía Urbana La Arequipeña S. A como Aporte Reglamentario (2%) dispuesto en la Resolución Ministerial n° 1085 del 26 de noviembre de 1956;
- iii. No se ha identificado otros elementos que limiten la libre disponibilidad de “el predio”, asimismo, se ha descartado que se encuentre incorporado al Portafolio de predios del Estado, que presente superposición con solicitudes de ingreso
- iv. El Testimonio de escritura pública de compra venta expedido por el Décimo Juzgado Civil de Lima, presentado para acreditar la antigüedad de posesión, corresponde a “el predio”;
- v. Es un terreno ubicado en ámbito urbano consolidado, sobre el cual se ha levantado una edificación de cuatro pisos y azotea, construida en albañilería armada, destinado a departamentos de vivienda, alguno de ellos alquilado a terceras personas por Antonio Silva Martínez, quien construyó dicha edificación: Información registrada en el Legajo SINABIP correspondiente al CUS n° 25495 y Ficha Técnica n° 092-SBN/SBNGPD-SIB de fecha de inspección 01/09/2010, como consecuencia de ello, se ha perdido la naturaleza pública;
- vi. Presenta zonificación de comercio zonal (CZ), compatible con el uso residencial según el Plano de zonificación del distrito de Pueblo Libre aprobado por Ordenanza Municipal n° 1017-MML publicado el 16 de mayo de 2007; y,
- vii. Se ha descartado que sobre “el predio” recaigan solicitudes en evaluación o en trámite y procesos judiciales.

16. Que, asimismo, como producto de la calificación formal, se emitió el Oficio n° 02769-2022/SBN-DGPE-SDDI 11 de agosto de 2022, en adelante “el Oficio 1”, requirió a “el administrado” cumpla con presentar la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”, requerimiento que fue atendido, dentro del plazo, mediante escrito presentado el 24 de agosto del 2022 (S.I. n° 22340-2022).

17. Que, mediante el Informe de Brigada n° 00780-2022/SBN-DGPESDDI del 09 de septiembre del 2022, se concluyó respecto a “el predio” lo siguiente: i) constituye un bien de dominio público del Estado, por lo que en la etapa de calificación sustantiva se deberá evaluar si procede la desafectación administrativa; procedimiento previo para su disposición a través de la venta directa; ii) el administrado ha cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo 223° de “el Reglamento”; y, iii) la situación actual de “el predio” deberá ser verificada en campo, a fin de determinar si ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, de acuerdo al artículo 92° de “el Reglamento”; lo que se hizo de conocimiento a “el administrado” mediante Oficio n° 03316-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre del 2023, en adelante “el Oficio 2”.

18. Que, prosiguiendo con el procedimiento el día 09 de septiembre de 2022, un profesional de esta Subdirección efectuó la inspección técnica de “el predio”, que dio mérito a la emisión de la Ficha Técnica n° 0112-

2022/SBN-DGPE-SDDI: advirtiendo entre otros que: **i)** el predio es de forma regular, de topografía plana, ubicado en zona urbana consolidada; **ii)** durante la inspección se observó que por el fondo colinda con lotes 4 y 5 (partida 07042962); **iii)** consta de 4 pisos, con 02 puertas con numeración n.º 157 ocupado por un comedor con cocina, y la segunda numeración 159 encontrándose “el administrado” ordenando documentos sobre un mostrador donde se observan unos archiveros y una impresora, además de ver en la parte de afuera una placa que señala compra y venta de propiedades “Antonio Silva Martínez” (Gerente General); **iv)** durante la verificación del uso “el administrado” explicó que el uso es de vivienda familiar, sin embargo se observaron 3 puertas por cada piso, con numeración, como accediendo a minis departamento, además de observarse por una de las puertas el ingreso a otros ambientes; **v)** está construido con muros de ladrillo, pero su estado de conservación es regular, ya que se observó el piso de la azotea (techo del 4to piso) hundido; **vi)** cuenta con servicio básicos, observándose en la fachada 3 cajas de luz, al parecer por cada piso de manera independiente.

19. Que, mediante el Informe de Brigada n.º 00806-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre de 2022, esta subdirección realizó la calificación sustantiva favorable, habiéndose determinado que “el administrado” cumplió con acreditar el cumplimiento de los requisitos comunes y específicos establecidos en el artículo 100º y en el numeral 3 del artículo 222º de “el Reglamento”, respectivamente.

20. Que, esta Subdirección con Oficio n.º 00598-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 febrero de 2023, en adelante “el Oficio 3” informó a “el administrado” que mediante Memorando n.º 00267-2023/SBN-DGPE del 31 de enero de 2023, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal -DGPE puso en conocimiento a esta Subdirección que con Memorandum N.º 00017-2023/SBN del 30 de enero de 2023, la Alta Dirección de esta Superintendencia otorgó la conformidad al procedimiento de venta directa por causal de “el predio”, en virtud del Informe de Brigada N.º 00806-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre del 2022 (calificación sustantiva de la solicitud de venta directa), toda vez que se pudo verificar que su pedido se enmarca en lo contemplado en el numeral 3) del artículo 222 de “el Reglamento”; asimismo, para continuar con el trámite conforme a lo establecido en los numerales 194.1, 194.3 y 194.4 del artículo 194 de “el Reglamento”, concordado con los numerales 6.9.1, 6.9.3 y 6.9.4 de la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN – “Disposiciones para la compraventa directa de predios Estatales” (en adelante “la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN”, se requirió el depósito de una garantía que respalde su interés en el acto de disposición solicitado, por un monto no mayor a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT); otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 3”, para depositar el monto señalado, teniendo en cuenta que, vencido dicho plazo sin haberse efectuado el mencionado depósito se declarará el abandono del presente procedimiento y se dispondrá el archivo correspondiente, de conformidad con el numeral 194.2 del artículo 194 de “el Reglamento” y el numeral 6.9.2 de “la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN”.

21. Que, “el Oficio 3” fue notificado el 09 de febrero del 2023, en el domicilio consignado en la solicitud de “el administrado” por lo tanto, se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 20.1.1^{o1} del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 aprobado con Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (“TUO de la Ley n.º 27444”), razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, en relación al plazo otorgando en “el Oficio 3”; se deberá considerar el término de la distancia dispuesto mediante la Resolución Administrativa n.º 288-2015-CE-PJ del 16 de septiembre del 2015, en consecuencia el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un día (1) para cumplir con lo requerido **venció el 24 de febrero de 2023.**

22. Que, mediante escrito S/N del 24 de febrero de 2023 (S.I. n.º 04718-2023) “el administrado”, dentro del plazo otorgado, solicitó la ampliación de plazo por el término de 10 días hábiles para realizar el depósito en garantía, al respecto corresponde precisar que no procede atender su pedido en la medida que “el Reglamento” no contempla la ampliación de plazo para el presente caso, sino por el contrario conforme el numeral 194.2 el artículo 194º de “el Reglamento”, se deberá declarar el abandono del procedimiento al haberse advertido que no se ha efectuado el depósito de la garantía.

23. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante Memorando n.º 02317-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2023, esta Subdirección ha solicitado a la Oficina de Administración y Finanzas – OAF, informé si “el

¹ Artículo 20. Modalidades de notificación

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

20.1.1 Notificación personal al administrado interesado o afectado por el acto, en su domicilio.

(...)

administrado” cumplió con efectuar el depósito en garantía correspondiente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) que respalde su interés en el acto de disposición solicitado; siendo que, con Memorando n° 00274-2023/SBN-OAF-UF del 13 de junio de 2023, la OAF atendió nuestro requerimiento manifestando que “el administrado” no cumplió con efectuar el depósito de garantía solicitado con “el Oficio 3”.

24. Que, habiéndose determinado “el administrado” no cumplió con realizar el depósito en garantía correspondiente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) que respalde su interés en el acto de disposición solicitado; corresponde que esta Superintendencia ejecute el apercibimiento señalado en “el Oficio 3” y declare en abandono el presente procedimiento de venta directa y se disponga su archivo correspondiente, de conformidad con el numeral 194.2 del artículo 194 de “el Reglamento” y el numeral 6.9.2 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.

25. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Brigada N° 00592-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio del 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0652-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar el **ABANDONO** del procedimiento administrativo de **VENTA DIRECTA** seguido por **ANTONIO SILVA MARTINEZ** por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones

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

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.17

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI