



## **RESOLUCIÓN N° 352-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de Abril de 2019

**VISTO:**

El expediente N° 289-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ ANTONIO FIDEL CAYO VEIT**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 983,37 m<sup>2</sup> ubicada a la altura de la carretera antigua Panamericana Sur, km.47.00 por el ingreso a la playa en el Sector Punta Rocas, distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 27 de marzo de 2018 (S.I. N° 10322-2018) **JOSÉ ANTONIO FIDEL CAYO VEIT** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima el 9 de marzo de 2018 (fojas 3); **b)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Carlos Enrique Roel Montellanos en diciembre de 2017 (fojas 6); **c)** copia simple de la Partida N° 49059060 expedida por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX-Sede Lima el 7 de marzo de 2018 (fojas 8); **d)** copia simple de la Constancia N° 00013-2018/SBN-DNR-SDRC expedida por la Subdirección de Registro y Catastro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el 12 de marzo de 2018 (fojas 12); **e)** copia simple del plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Carlos Enrique Roel Montellanos en diciembre de 2017 (fojas 13); y, **f)** copia simple del plano perimétrico suscrito por arquitecto Carlos Enrique Roel Montellanos en diciembre de 2017 (fojas 14).



4. Que, mediante escrito presentado el 13 de junio de 2018 (S.I. N° 22094-2018), "el administrado" precisa que solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 15). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima el 24 de enero de 2018 (fojas 17); **b)** copia simple del certificado de búsqueda catastral expedida por la Subdirección de Registro y Catastro el 23 de febrero de 2018 (fojas 21); **c)** copia simple de la Constancia N° 00013-2018/SBN-DNR-SDRC expedido por la Subdirección de Registro y Catastro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el 12 de marzo de 2018 (fojas 23); **d)** plano ubicación y localización suscrito por el arquitecto Carlos Enrique Roel Montellanos en junio de 2018 (fojas 24); **e)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Carlos Enrique Roel Montellanos el 13 de junio de 2018 (fojas 25); **f)** copia simple de la Partida Literal N° 49059060 expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX-Sede Lima el 7 de marzo de 2018 (fojas 27); y, **g)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Carlos Enrique Roel Montellanos en junio de 2018 (fojas 29).

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos 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").

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. 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.

9. Que, en el caso concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 720-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2018 (fojas 30), concluyendo respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** 962.88 m<sup>2</sup> (97.92%) se superpone con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida N.° 42239046 del Registro de Propiedad inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao (fojas 32), anotado en el CUS N.°27030; **ii)** 20,48m<sup>2</sup> (2.08% de "el predio"), se encuentra sobre ámbito sin inscripción registral (fojas 30); y, **iii)** se advierte posible afectación de derecho de vía local de acceso a las playas "Punta Roca" y "Pescadores" (fojas 31).





## **RESOLUCIÓN N° 352-2019/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, a fin de determinar si “el predio” se superpone con la vía de acceso a la playa de “Punta Roca” y “Pescadores”, mediante Oficio N° 1949-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2018 (fojas 45), esta Subdirección consultó a la Municipalidad Distrital de Punta Negra, si “el predio” se encuentra afectado por dicho derecho de vía, consulta que fue reiterada con Oficios N° 2905-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 50) y 006-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 52), la que a su vez fue puesta en conocimiento a “el administrado” mediante el Oficio N° 1959-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018 (fojas 48). Al respecto, mediante el Oficio N° 001-2019-GDU/MDPN (fojas 53), la citada comuna informa que 68.61 m<sup>2</sup> de “el predio” se superpone con la avenida de acceso a la playa “Punta Rocas”, adjuntando para estos efectos el Informe N° 014-2019-SGC-GDU/MDPN del 23 de enero del 2019 (fojas 54) y el plano diagnóstico del 23 de enero del 2019 (fojas 55).

11. Que, esta Subdirección con el Informe Preliminar N.° 205-2019/SBN-DGPE-SDDI, corrobora la información remitida por la citada municipalidad respecto de la superposición parcial de “el predio” con el derecho de vía la Playa “Punta Rocas” en 68.61 m<sup>2</sup> (fojas 56).

12. Que, en ese orden de ideas, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 578-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 58) por el cual se requirió a “el administrado” la documentación siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica en la que excluya el área que se superpone con la avenida de acceso a la Playa “Punta Roca” al constituir un bien de dominio público y el área sin inscripción registral; **ii)** presente medios probatorios que acrediten la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **iii)** presente certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida si la hubiere; otorgándosele el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para su presentación.

13. Que, es conveniente precisar, que el 26 de febrero de 2019 “el Oficio” fue notificado a “el administrado” en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, encontrándose en dicha diligencia a Jesús Mejía Nolasco, identificada con DNI 09797522, quien declaró ser su empleada, según consta en el cargo (fojas 58). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.4<sup>1</sup> del artículo 21, del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que el plazo legal para subsanar las observaciones de “el oficio” venció el 20 de marzo del 2019.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 59) “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar

<sup>1</sup> 21.4. Ley N° 27444, La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

inadmisible su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

**15.** Que, de otro lado, corresponde 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 425-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 452-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2019.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSÉ ANTONIO FIDEL CAYO VEIT** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.  
P.O.I. N.º 20.1.1.4.



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