



RESOLUCIÓN N° 616-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de setiembre de 2017

VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por **DAVID LÓPEZ HUAMANÍ y ROSA NIEVES FLORES LÓPEZ**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 198-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo del 2017, recaído en el Expediente N° 403-2016/SBNSDDI, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto 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 de Bienes Estatales (en adelante "SBN") en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado mediante el 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 la "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, los artículos 216° y 217° del TUO de la Ley N° 27444 aprobada por Decreto Supremo N° 006 - 2017 - JUS, (en adelante Ley N° 27444) establece que: "El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba..." Asimismo, prescribe que el término para interponer dicho recurso es de quince (15) días perentorios.

4. Que, mediante escrito de reconsideración presentado el 6 de junio del 2017 (S.I N° 18146-2017), **DAVID LÓPEZ HUAMANÍ y ROSA NIEVES FLORES LÓPEZ** (en adelante "los administrados") interponen recurso de reconsideración contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 198-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de



marzo del 2017 (en adelante la "Resolución") con la finalidad de que se admita su solicitud de venta directa (fojas 69).

5. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través de "la Resolución" declaró improcedente la solicitud presentada por "los administrados", en virtud de los argumentos siguientes: i) el 12.47 % del área de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, además constituye un bien de dominio público (área de circulación), de carácter inalienable e imprescriptible; y, ii) con relación a la colindancia; si bien es cierto el predio de propiedad de "los administrados" se encuentra inscrito en la partida registral N° P03132747 del Registro de Predios Urbanos de la Oficina Registral de Lima, también lo es que este no colinda con el 90.97 % de "el predio" inscrito a favor del Estado, por cuanto entre los mencionados predios se encuentra una área de circulación del Asentamiento Humano Primero de Mayo que representa el 9.03 % del área de "el predio" (fojas 62).

6. Que, "los administrados" cumplieron con interponer el recurso dentro del plazo de ley y adjuntan entre otros, los documentos siguientes: i) memoria descriptiva (fojas 71); ii) plano de ubicación PU-01 (fojas 73); iii) plano perimétrico PP-01 (fojas 74); y, iv) información en digital (fojas 75); los cuales no obraban en el Expediente N° 403-2016/SBNSDDI, hasta la emisión de la "Resolución" por lo que serán considerados como nueva prueba, en la medida que esta constituye un requisito indispensable para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración.

7. Que, en tal sentido esta Subdirección procedió a calificar el presente recurso, requiriendo a "los administrados" a través del Oficio N° 1700-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio del 2017 (en adelante "el Oficio") indique los fundamentos de hecho que sustentan su recurso, otorgándole el plazo de diez (10) hábiles más (1) día hábil por el término de la distancia, contabilizados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de ser declarado inadmisibile (fojas 78).

8. Que, corresponde precisar que "el Oficio", fue notificado el 19 de julio del 2017 en el domicilio señalado por "los administrados" en el presente recurso, siendo recibido por Rosa Nieves Flores López, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el art. 21 inc. 4) del TUO de la "Ley N° 27444"¹. En ese sentido, el plazo **de diez (10) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar la observación advertida**, venció el 7 de agosto del 2017.

9. Que, mediante escrito presentado el 24 de julio del 2017 (S.I. N° 24062-2017), dentro del plazo concedido, "los administrados" adjuntan entre otros, los documentos siguientes: i) memorial del 24 de julio del 2017 (fojas 82); ii) copia simple de la memoria descriptiva (fojas 83); iii) copia simple del plano de ubicación PU-01 (fojas 85); y, iv) copia simple del plano perimétrico PP-01 (fojas 86); los cuáles fueron anexados a la S.I N° 18146-2017; asimismo, señalan que su recurso se basa en los siguientes fundamentos de hecho:

9.1 Alegan, que se encuentran en posesión de "el predio" desde el año 2002, tal como consta en el memorial suscrito por los vecinos colindantes (fojas 82) y la declaración jurada de los dirigentes donde manifiestan que no cuenta con antecedentes penales ni ha tenido ningún problema con la justicia, la cual no fue anexada a su escrito.

¹ Artículo 21 - Régimen de la notificación personal

21.4 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.



RESOLUCIÓN N° 616-2017/SBN-DGPE-SDDI

9.2 Alegan, que deberá realizarse una nueva revisión de sus documentos, toda vez que viene ocupando "el predio" de forma pacífica por más de 15 años.

10. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, "los administrados" han cumplido con subsanar las observaciones formuladas a través de "el Oficio", así como adjuntar nueva prueba, por lo que de conformidad con la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos glosados en su recurso:

10.1 Respecto al primer argumento

El artículo 77° de "el Reglamento" establece las causales por la que por excepción procedería la venta directa de un predio de dominio privado del Estado en favor de particulares, entre las cuales se encuentra la causal a), según la cual procederá la venta directa cuando el predio del Estado colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel.

En ese contexto, conforme se aprecia del escrito presentado el 2 de marzo del 2016 (S.I. N° 04873-2016), "los administrados" solicitan la venta directa de "el predio" en virtud de la causal a) del referido artículo 77°; siendo que la aludida causal cuenta con dos requisitos: i) el predio de propiedad del solicitante debe colindar con el predio de propiedad del Estado; y, ii) el único acceso al predio del estado debe ser a través de la 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.

En el caso en concreto, tal como se indicó en el vigésimo primer considerando de "la Resolución", el 12.47 % de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, además este constituye un bien de dominio público (área de circulación), de carácter inalienable e imprescriptible. Así también como se aprecia en el vigésimo tercer considerando de "la Resolución", esta Subdirección determino que el 90.97 % de "el predio" no colinda con el predio de "los administrados", por lo que carece de objeto continuar con la evaluación del único acceso por cuanto no cumple con la causal invocada; por lo antes expuesto, la posesión que "los administrados" alegan ejercer sobre "el predio", no modifican lo resuelto en "la Resolución".

10.2 Respecto al segundo argumento:



Respecto a lo indicado por "los administrados", que detenta la posesión de "el predio", por más de 15 años y que amerita se revise nuevamente los documentos presentados, es preciso indicar que, de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente, el sustento de "la Resolución" ha sido que su requerimiento no cumple con los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", razón por la cual, la evaluación de la posesión sobre "el predio" no fue valorada en el presente caso.

10.3 Respecto de la Nueva prueba:

"Los administrados" a fin de desvirtuar lo resuelto en "la Resolución" adjuntan como nueva prueba la memoria descriptiva (fojas 71), plano de ubicación PU-01 (fojas 73), plano perimétrico PP-01 (fojas 74) y información en digital (fojas 75), el cual fue materia de evaluación a través del Informe de Brigada N° 844-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio del 2017 (fojas 76), según el cual entre otros, se determinó que: i) 125,58 m² se superpone con un área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13504670 del Registro de Predios Urbanos de la Oficina Registral de Lima, en tanto que se excluyó el área de 12,47 m² de titularidad de COFOPRI, además constituye un área de circulación; y, ii) se verifica que este no colinda con el lote 11 de la Manzana P, titularidad de "los administrados", en tanto se encuentran separados entre sí por el área de circulación.

Tomando en cuenta lo señalado por la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014 y el Informe N° 024-2016/SBN-DNR-SDNC del 17 de marzo de 2016: **si un predio de propiedad estatal colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso; por lo que no procede su venta por colindancia; pero por el contrario, si la colindancia de dicho lote es con propiedad privada y esta impida el acceso al mismo o se presentaran cuestiones naturales como un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que el predio estatal sea de interés de terceros, procederá la venta directa por la referida causal**.

En tal sentido, de la evaluación de la referida documentación se determinó que "los administrados", han excluido el área de 12,47 m², modificando de esta forma el área requerida inicialmente, indicando que pretende levantar las observaciones de acuerdo a la notificación N° 00507-2017/SBN-SG-UTD; no obstante, no modifica la evaluación efectuada a "el predio", en el sentido que este no colinda con el lote 11 de la Manzana P, titularidad de "los administrados", en tanto se encuentran separados entre sí por el área de circulación, razón por la cual la nueva prueba presentada, no desestima lo resuelto en "la Resolución".

11. Que, en atención a lo expuesto, el recurso de reconsideración presentado por "los administrados" no desvirtúa los fundamentos que sustentan la resolución impugnada, por lo que, corresponde desestimar el recurso reconsideración.

De conformidad con lo establecido en los artículos 216° y 217° del TUO de la Ley N° 27444 aprobada por Decreto Supremo N° 006 - 2017 - JUS "Ley del Procedimiento Administrativo General", la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN; Decreto Supremo N° 004-2011-

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 616-2017/SBN-DGPE-SDDI

VIVIENDA, el informe de brigada N° 1237-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre del 2017; y el Informe Técnico Legal N° 0752 - 2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre del 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DESISTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **DAVID LÓPEZ HUAMANÍ y ROSA NIEVES FLORES LÓPEZ**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 198-2017/SBN-DGPE-SDDI, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O152.1.16



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