

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0427-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 035-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CLODOALDO YÑIGO CONDORI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 591,14 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11574089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con **CUS N° 39053**, ubicado en la Mz W, Lote 03, en el sector denominada Parcela B-Cerro Colorado, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”.

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 47° y 48° 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 03 de enero de 2020 (S.I. N° 00197-2020), **CLODOALDO YÑIGO CONDORI**, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” (foja 1), sin precisar la causal bajo la cual ampara su pedido. Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de la partida registral N° 11574089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, (fojas 04); **c)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 21 de enero de 2016 por la Oficina Registral de Lima (fojas 08); **e)** copia simple de la constancia de posesión emitida en diciembre de 2005 por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 10); **f)** declaración jurada de autovalúo HR y PR correspondiente al año 2015, emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 11 y 12); **g)** recibos de pagos del impuesto predial de los años 2003 al 2015 emitidos por la Municipalidad Distrital de Pucusana en diciembre de 2015(fojas 13 al 19); **h)** copia simple de la memoria descriptiva (fojas 20); **i)** informe N° 138-2019-JRCH-SGFTYA/MDP, emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 30 de diciembre de 2019 (fojas 22); y **i)** fototaffias (fojas 24)

4.- Que, el artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

5.- Que, el procedimiento de 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, por su parte 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. Asimismo, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7.- 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”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 091-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2020 (fojas 26), determinándose respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11574089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 39053.
- ii. De la lectura de la referida partida registral N° 11574089, se advierte que cuenta con dos títulos pendientes N° 02478482-2019 y 02697135-2019.
- iii. 1 349,17 m² (52,07% de “el predio”) se superpone con zona denominada Residencial de Densidad Muy Baja – RDMB y 1 241,97 m² (47,93% de “el predio”) se superpone con zona Residencial de Densidad Media – RDM , conforme al plano de Zonificación del distrito de Pucusana, Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado por la ordenanza N° 1086-MML publicada el 26-10-2007,
- iv. De la evaluación de la situación física, se verifica que visualizada las imágenes satelitales de Google Earth, entre los años 2007 a 2016, “el predio” se encuentra en zona de expansión urbana en proceso de consolidación, presenta cerco perimétrico que restringe el acceso de terceros y portón de ingreso por la carretera a Pucusana, cuya antigüedad de construcción es posterior a enero de 2014, al interior no se advierte el desarrollo de actividad alguna.
- v. De la lectura de la partida registral se verifica la existencia de una carga de cesión en uso y anotación preventiva del procedimiento de transferencia a favor del Servicio de Agua Potable y alcantarillado de Lima - SEDAPAL de un área de 923,56 m² las cuales no se superpone con “el predio”.

9.- Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, se realizó la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 381-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2020 (fojas 34) (en adelante “el Oficio”) mediante el cual se requirió a “el administrado”):

1. Precise si su petitorio se enmarca en la casual de venta directa prevista en el literal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento, dado que alega ejercer posesión;
2. En el caso de sustentar su pedido en la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento” deberá presentar lo siguiente:
 - Certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente del predio solicitado que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere; y

- Medios probatorios que acrediten la posesión del área solicitada en venta desde antes del 25 de noviembre de 2010; y,

3. En el caso de sustentar su pedido en la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento” deberá presentar medios probatorios, que acrediten formalmente el ejercicio de posesión de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010.

Para lo cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, (01) 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.

10.- Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue diligenciado al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (foja 1), sin embargo, conforme consta en el acta de constancia, “el Oficio” fue devuelto por falta de referencia al indicar que las Mz no están señalizadas, por lo que “el Oficio” fue notificado en forma personal en las instalaciones de esta Superintendencia el 11 de febrero de 2020 (fojas 34), a Donaldo Tarazona Trejo, con DNI N° 09252629, representante de “el administrado”, razón por la cual se tiene por bien notificado, siendo que el plazo para la subsanación de la observación contenida en “el Oficio” venció el 04 de marzo de 2020.

11.- Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 37), “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 inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución.

12.- Que, por lo antes expuesto corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que puedan volver a presentar su solicitud de venta directa, 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.

13.- 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0535-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de Agosto de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0489-2020 del 26 de Agosto de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CLODOALDO YÑIGO CONDORI**, 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°20.1.1.4.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario