



RESOLUCIÓN N° 189-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de febrero de 2019



VISTO:

El expediente N° 822-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ENRIQUE CAMILO CASTILLO ALATA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 118,86 m² ubicada en la calle 3, Mz A, lote 7, Villa Poeta Gálvez, Parcela B, Sector Área Remanente, Sector B2, distrito de Pachacamac, 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.º 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 3 de setiembre de 2018 (S.I. N° 32340-2018) Enrique Camilo Castillo Alata (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** declaración jurada de domicilio del 28 de agosto de 2018 (fojas 3); **c)** copias legalizadas de los recibos de pago expedidos por la Municipalidad distrital de Pachacamac con fechas de cancelación del 10 de julio de 2017, 24 de julio de 2017, 20 de julio de 2017, 18 de julio de 2017, 27 de agosto de 2018 y 14 de agosto de 2018 (fojas 4); **d)** copia legalizada del impuesto predial (formulario HR y PR) del año 2017 expedido por la Municipalidad distrital de Pachacamac (fojas 10); **e)** copia simple del certificado literal expedido por la Oficina Registral Lima Sur de los Registros Públicos Zona Registral N° IX Sede-Lima (fojas 12); **f)** memoria descriptiva





suscrita por Rafael Cerrón Córdova en abril de 2017 (fojas 65); **g)** plano perimétrico suscrita por Rafael Cerrón Córdova en abril de 2017 (fojas 66); **h)** plano de ubicación suscrita por Rafael Cerrón Córdova en abril de 2017 (fojas 67); y, **i)** plano perimétrico área remanente suscrita por Rafael Cerrón Córdova en abril de 2017 (fojas 68).

4. 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").

5. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. 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.

7. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 1323-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2018 (fojas 69), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpondría con un predio de mayor extensión denominado "Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez-Parcela B, Sector Remanente (Sector B2)", inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° P03183327 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 74), identificado con el CUS N.° 40418; sin embargo, no se descarta superposición con el predio denominado parcela A-Agrupación Familiar Condominio Santa Lucía y **ii)** presenta la zonificación de Residencial de Densidad Media-RDM la cual sería compatible con el uso que detalla "el administrado".

8. Que, a fin de determinar con exactitud si el predio se encuentra inscrito a favor del Estado y a fin de descartar superposición con propiedad de titularidad de terceros se solicitó a la Oficina Registral de Lima, la emisión de un certificado de búsqueda catastral (fojas 71), por lo que, la citada oficina registral el 14 de enero de 2019 proporciona el certificado requerido (fojas 72) según el cual concluye que "el predio" se superpone con el área inscrita a favor del Estado en la partida N.° P03183327 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 74).



9. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 174-2019/SBN-DGPE-SDDI el 17 de enero de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 83) requiriéndole a "el administrado" la documentación siguiente: **i)** presente nuevos medios probatorios que acredite formalmente el ejercicio de posesión

RESOLUCIÓN N° 189-2019/SBN-DGPE-SDDI



desde antes del 25 de noviembre de 2010 en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de la Directiva N.º 006-2014/SBN, puesto que de la revisión de la documentación con la que pretende acreditar el ejercicio de posesión se advierte que el impuesto predial 2017 (HR y PU) (fojas 10 y 11) se emitió con posterioridad al 25 de noviembre del 2010 y los recibos de cancelación del impuesto predial del periodo 2008 al 2017 se cancelaron con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 (fojas 4 al 9); y **ii)** adjunte el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente que permita establecer la compatibilidad de la zonificación; otorgándosele el plazo de 15 días hábiles más el termino de distancia de un (1) 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”

10. Que, el 17 de enero de 2019, “el administrado” es notificado con el contenido del oficio en las instalaciones de esta superintendencia. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, venció el 8 de febrero de 2019.

11. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 84) “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. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

12. 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 201-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 225-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2019.





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ENRIQUE CAMILO CASTILLO ALATA**, 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.



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES