



RESOLUCIÓN N° 232-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de marzo de 2019

VISTO:



El Expediente N° 007-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALEJANDRO AMERICO DELIOT VERDE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 2 490,45 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12334758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 50603, 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 29 de diciembre de 2016 [(S.I. N° 36115-2016) fojas 01 al 06], Alejandro Américo Deliot Verde (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, adjuntando entre otros: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 07); **b)** copia certificada de la Partida Registral N° 12334758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; **c)** Plano perimétrico N° P-01, Plano de localización y ubicación N° U-01 y memoria descriptiva (fojas 12 al 14); **d)** copia certificada de contrato de transferencia de derechos de uso y posesión (fojas 15 al 16); **e)** Constancia Catastral del 10.02.1998 emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 17); **f)** copia certificada de Licencia de construcción N° 0268 (fojas 18); **g)** copia certificada de Certificado de posesión y prehabilitación urbana del 19.04.2010 (fojas 20); **h)** copia certificada de Constancia de posesión N° 0415-2015/SGCPU-GDUE-MDP del 31 de marzo de 2015 (fojas 21); **i)** copia

certificada de Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 0087-2015-SGOHU/GDUE-MDPP del 15.04.2015 (fojas 22); j) copia certificada de Constancia de posesión para trámite de prescripción adquisitiva N° 006-2015-GDUE/MDPP del 21.04.2015; k) copia certificada de Certificado de búsqueda catastral del 19.08.2014 (fojas 24); l) copia certificada de Constancia de no adeudo N° 594 del 28.09.2016 (fojas 25); m) copias certificadas de recibos de pago de tributos municipales, estado de cuenta y declaraciones juradas de autovalúo (fojas 26 al 46).

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 de Brigada N° 0014-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2016 (fojas 47 al 48), concluyendo respecto de "el predio", que: i) el polígono generado por el cuadro de coordenadas no concuerda con el gráfico del Plano perimétrico N° P-01, existiendo un desfase entre ambos; ii) para establecer la titularidad, se trabajó en base a la memoria descriptiva, determinándose que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12334758; iii) se ubica en zonificación de "vivienda taller" (VT), sin embargo el uso actual, del giro de especies pecuarias vivas, ganado vacuno, porcino—engorde, no es compatible con la zonificación asignada; iv) el uso es pecuario (centro de engorde de ganado vacuno) según la Constancia Catastral del 10.02.1998, emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra; v) según Licencia de Construcción del 23.12.1997, otorgó permiso para un cerco perimétrico de 251.10 m.

8. Que, posteriormente, mediante escrito presentado el 16 de enero de 2017 [(S.I. N° 01380-2017) fojas 49], "el administrado" varía la causal de su solicitud de venta directa (de la causal establecida en el literal c) por la causal contenida en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento"), señalando que ejercita efectivamente la posesión sobre "el predio", en un área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, por más de 30 años.





RESOLUCIÓN N° 232-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, a fin de poder continuar con la evaluación del procedimiento, se requirió a “el administrado”, con el Oficio N° 312 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2017 (fojas 50), para que presente la documentación técnica pertinente: Plano perimétrico y de ubicación con coordenadas UTM a escala apropiada (Datum PSAD 56 o WGS 84) y su correspondiente memoria descriptiva, a fin de identificar gráficamente “el predio”, otorgándosele para tal efecto el plazo de quince (15) días hábiles más el termino de distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que remita la información solicitada, 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 Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

10. Que, mediante escrito presentado el 14 de febrero de 2017 [(S.I. N° 04515-2017) fojas 52], “el administrado” presenta el Plano Perimétrico N° P-01, Plano de Ubicación y Localización N° U-01 y memoria descriptiva de febrero de 2017.

11. Que, presentado el escrito que antecede, se procedió a continuar con la evaluación del procedimiento, mediante Informe de Brigada N° 227-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2017 (fojas 57 al 58), confirmándose las conclusiones del Informe de Brigada N° 0014-2017/SBN-DGPE-SDDI.


12. Que, mediante Oficio N° 1955-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017 (fojas 63), se solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI (en adelante “COFOPRI”) informar si tenía programado ejecutar algún programa de formalización sobre el predio inscrito en la Partida Registral N° 12334758.

13. Que, al respecto, mediante Oficio N° 4748-2017-COFOPRI/OZLC presentado el 05 de setiembre de 2017 [(S.I. N° 30192-2017) fojas 66], “COFOPRI” informó que tenía programado ejecutar el proceso de formalización del “Asentamiento Humano Tres de Marzo Las Arenitas – Sector 1”, en virtud del marco legal otorgado por el Decreto Supremo N° 009-99-MTC y su reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 13-99-MTC; asimismo, adjuntó el soporte magnético del polígono perimétrico de la posesión informal a ingresarse a los Registros Públicos para su inscripción, el Plano Consulta N° 0111-COFOPRI-2017-OZLC del 22.08.2017 y la memoria descriptiva correspondiente.


14. Que, mediante Oficio N° 3418-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2017 (fojas 81), se comunicó a “COFOPRI” que “el predio” se superponía parcialmente (gráficamente) con el polígono del Plano de Consulta N° N° 0111-COFOPRI-2017-OZLC, correspondiente al “Asentamiento Humano Tres de Marzo Las Arenitas – Sector 1”, lo que podría ser originado por un tema de coordenadas, debido a la colindancia entre ambos predios, ubicados en la misma Partida Registral N° 12334758. Adicionalmente, también se advirtió de la superposición gráfica entre el predio inscrito en la Partida




Registral N° 12334758 y el polígono del "Asentamiento Humano Nuevo Israel, graficado en el Plano Trazado y Lotización N° 2977-COFOPRI-99-GT y Plano Consulta N° 0078-COFOPRI-2017-OZLC, sin inscripción registral. Por otro lado, en mérito a la Resolución N° 313-2017-COFOPRI/OZLC del 28.09.2017, modificada por la Resolución N° 337-2017-COFOPRI/OZLC del 20.10.2017, se aprobó la modificación del área del predio inscrito en la Partida Registral N° 12334758 de 156 858,18 m² a 132 593,14 m² como consecuencia de la independización de diversas áreas. En ese sentido, a fin de poder continuar con el procedimiento, se le requirió la presentación de la documentación técnica que dio mérito a la modificación de área y a indicar las partidas registrales de las áreas independizadas, a fin de no duplicar intervenciones en el mismo ámbito jurisdiccional.



15. Que, seguidamente, mediante Oficio N° 069-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 19 de enero de 2018 [(S.I. N° 01876-2018) fojas 82], "COFOPRI" informó que la posesión informal denominada "Asentamiento Humano Tres de Marzo Las Arenitas – Sector I" (22 240, 04 m²) se inscribió en la Partida Registral N° 12334758 el 28.11.2017, resultando como áreas remanentes: la Parcela A de 132 593.14 m² (Partida Registral N° 12334758), la Parcela B de 1 136.96 m² (Partida Registral N° 13987993), la Parcela C de 414.50 m² (Partida Registral N° 13987994), la Parcela D de 185.96 m² (Partida Registral N° 13987995), la Parcela E de 146.37 m² (Partida Registral N° 13987996) y la Parcela F de 141.20 m² (Partida Registral N° 13987997).



16. Que, el 31 de mayo de 2017, se efectuó la inspección técnica en "el predio", quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0023-2018/SBN-DGPE-SDS del 5 de febrero de 2018 (fojas 110), verificando la posesión consolidada que ostenta "el administrado", encontrándose el área delimitada en su totalidad con obra civil de carácter permanente, con muro perimétrico de ladrillo con columnas de amarre de concreto armado, que restringe el acceso de terceros. Asimismo, en el predio se ubican corrales vacíos de ganado vacuno, además de dos edificaciones, con techo liviano provisional y/o removible, usadas como casa habitación y/o depósito. También, parte del predio es usado para almacenamiento de alimento para semovientes. A la fecha de la inspección, el uso de "el predio" es compatible con la zonificación que ostenta el predio, según Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0087-2015-SGOHU/GDUE-MDPP, vivienda taller (VT). Por otro lado, no cuenta con obras de infraestructura urbana.



17. Que, a fin de mejor resolver, mediante Oficio N° 306-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero de 2018 (fojas 112), se solicitó a la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y el Certificado de Compatibilidad de Usos de "el predio".

18. Que, mediante escrito presentado el 19 de junio de 2018 [(S.I. N° 22768-2018) fojas 115], "el administrado" presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 236-2018-SGOPHU/GDU-MDPP del 16.02.2018.

19. Que, de la posterior evaluación del procedimiento, se emitió el Informe de Brigada N° 0014-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2016 (fojas 47 al 48), por el cual se concluyó que corresponde emitir el informe de calificación favorable a la solicitud de "el administrado" respecto de "el predio" por haber cumplido con los requisitos de la causal del literal d) del artículo 77° de "el Reglamento". En ese sentido, mediante Memorando N° 3213-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2018 (fojas 27), se solicitó al Superintendente Nacional de Bienes Estatales la emisión de su conformidad al presente procedimiento de venta directa (fojas 127).

20. Que, no obstante, mediante el Memorando N° 622-2018/SBN-OAJ del 2 de octubre de 2018 (fojas 129 al 130), la Oficina de Asesoría Jurídica, respecto a la documentación presentada por "el administrado" con el fin de acreditar documentalmente la posesión de "el predio" por un periodo de cinco (05) años anteriores al 25 de noviembre



RESOLUCIÓN N° 232-2019/SBN-DGPE-SDDI

de 2010, efectuó algunas observaciones, entre las cuales señaló la existencia de discrepancias entre el área de “el predio” y el área señalada en diversos documentos presentados, tales como el Contrato de transferencia de derechos de uso y posesión del 24.07.1986 (2 180,00 m²), la Licencia de Construcción N° 0268 del 23.12.1997 (Fundo las Arenitas Mz. A Lote 10), el Certificado de Posesión y Pre Habilitación Urbana del 19.04.2010 (2 400,00 m², Sector Las Arenitas, Mz. B Lote 23), la Constancia de Posesión N° 0415-2015/SGCPU-GDUE-MDPP del 31.03.2015 (2 490,45 m² - Sector Las Arenitas, Mz. B Lote 23), la Constancia de posesión para trámite de prescripción adquisitiva N° 006-2015-GDUE-MDPP del 21.04.2015 (2 490,45 m² - Sector Las Arenitas, Mz. B Lote 23), razones por las cuales, mientras existan dichas discrepancias no será posible que la Alta Dirección de la SBN emita la conformidad para continuar con el presente procedimiento administrativo.

21. Que, por otro lado, mediante escrito presentado el 18 de octubre de 2018 [(S.I. N° 38038-2018) fojas 131], “el administrado” adjuntó el Certificado de Nomenclatura Vial N° 040-2018/SGCSPU-GDU-MDPP emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 15.10.2018, que señala que según el plano general del distrito de Puente Piedra que obra en la base gráfica de la Subgerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano, el terreno de 2 490.45 m² que forma parte del terreno Eriazo de 156 921.84 m² ubicado a la Altura del KM. 37.60 de la carretera Panamericana Norte, a la Margen Derecha de la Ruta Lima-Ancón, distrito de Puente Piedra se ubica con frente a una vía de carácter local, cuya nomenclatura es “Pasaje Las Garzas”. Al respecto, cabe señalar que el referido certificado no hace referencia a una ubicación con coordenadas, ni adjunta el plano al que hace referencia. Por otro lado, la identificación del nombre de la vía del frontis del predio aludido, por sí solo, no vincula entre sí la documentación presentada por “el administrado” en el tercer considerando de la presente resolución.

22. Que, mediante Oficio N° 3497-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2018 [(en adelante “el Oficio”) fojas 133], esta Subdirección comunicó a “el administrado” las observaciones contenidas en el Memorando N° 622-2018/SBN-OAJ, descritas en el vigésimo considerando de la presente resolución, requiriéndole para que remita el documento correspondiente que vincule los documentos probatorios con “el predio”; otorgándole para ello el plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, según lo dispuesto en el numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el numeral 140.1 del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General”.

23. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado en el domicilio de “el administrado” bajo puerta en segunda visita el 29 de noviembre de 2018; razón por la cual se tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.5^[1] del artículo 21° del

^[1] Ley N° 27444
Artículo 21.- Régimen de la notificación personal
(...)

"T.U.O. de la Ley N° 27444". Asimismo, debe indicarse que el plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsanen las observaciones advertidas, **venció el 20 de diciembre de 2018.**

24. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 145) "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.

25. Que, de otro lado, corresponde comunicar lo resuelto 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN y el Informe Técnico Legal N° 275-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALEJANDRO AMERICO DELIOT VERDE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MPPF/reac-jecc
P.O.I. N° 20.1.1.4.



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

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente."