



RESOLUCIÓN N° 0795-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 506-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por los señores **VICENTE FRANCISCO PAREDES LLERENA** y **DANITZA SOKO FREUND DE PAREDES**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 379,86 m², ubicado en la Calle Los Erizos, denominado lote 05, manzana G del Agrupamiento de Familias Jahuay, en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral n.º 11692359 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 39781, y;

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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el "TUO de la Ley n.º 29151"), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, "ROF de la SBN").
2. Que, mediante escritos presentados el 03 de julio del 2017 [S.I. n.º 21046-2017 (foja 1)], y el 29 de enero de 2018 [S.I. n.º 02844-2018 (fojas 56 y 58)], el señor Vicente Francisco Paredes Llerena solicitó la venta directa de 377,00 m², ubicados en la Calle Los Erizos, denominado lote 05, manzana G del Agrupamiento de Familias Jahuay, en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral n.º 11692359 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 39781 (en adelante "el predio"), por la causal establecida en el literal c) del artículo 77º del derogado Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA; adjuntando para tal efecto, entre otros, los siguientes documentos: a) Copia legalizada

del testimonio de la escritura pública de compra venta celebrada el 25 de abril de 2008 (foja 03); b) Copia certificada por fedatario de la Municipalidad Distrital de Lurín de las Declaraciones Jurada de Autovaluo, HR y PU de los años 2008, 2009 y 2010 (fojas 18 al 22); c) Copia certificada por fedatario de la Municipalidad Distrital de Lurín de la Constancia de contribuyente n.º 021-2017-SGRR-GR-ML (foja 17); d) Certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (foja 08); e) Plano de ubicación (foja 14); f) Memoria descriptiva (fojas 15); g) Certificado de jurisdicción n.º 046-2016-SGPUC-GDUGT-MT emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín el 12 de octubre de 2016 (foja 16); h) Plano perimétrico (foja 42); y i) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 259-2017-SGPUC-GDUGT-ML (fojas 57 y 58).

3. Que, el artículo 56º de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva n.º 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.

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento”, pudiendo aplicarse en tanto no se oponga al citado Reglamento, la Directiva n.º 006-2014/SBN.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 222º de “el Reglamento”.

6. Que, el artículo 188º y 189º de “el Reglamento” 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.

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 y su libre disponibilidad; y en segundo 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 evaluación formal del presente procedimiento, se procedió a realizar la calificación de la documentación técnica remitida, así como el levantamiento catastral realizado por personal de esta Subdirección, emitiéndose el Informe de Brigada n.º 1036-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2017 (foja 43), Informe Preliminar n.º 1028-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018 (foja 58) e Informe Preliminar n.º 384-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2020 (foja 59), en los cuales se determinó lo siguiente: i) “el predio” tiene un área gráfica de 380,59 m², conforme consta en el Plano Perimétrico n.º 4791-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de diciembre de 2018 y Ficha Técnica n.º 0253-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2018, que difiere en 3,59 m² del área solicitada, encontrándose dentro de la tolerancia catastral permitida; ii) 379,86 m² (representa el 99,81 % del área gráfica) se superpone

con un área de mayor extensión denominado Parcela A'-1, inscrita a favor del Estado en la partida registral n.º 11692359 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 39781; iii) 0,007 m (representa el 0,002 % del área gráfica) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; iv) 0,719 m² (representa el 0,189 del área gráfica) se encuentra inscrito a favor de terceros en las fichas registrales nros. 81636, 81662 y 81661 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; v) se

encuentra cercado en su totalidad, conformado por una edificación de dos pisos en la parte frontal y otra de un piso en la parte posterior, ambas construidas de material noble”; vi) cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, compatible con el uso vivienda, el mismo que ha sido corroborado con el Plano de Zonificación de Usos de Suelo PZ-01, publicado en la página web de la Municipalidad Distrital de Lurín, aprobado mediante Ordenanza Municipal n.º 1117-MML del 27 de diciembre de 2007, actualizada mediante las Ordenanzas Municipales n.º 1146-MML del 6 de junio de 2008 y n.º 1418-MML del 23 de setiembre de 2014; y, vii) la Minuta n.º 445 Kardex n.º 3861 de compraventa a favor de “el administrado” y su cónyuge, se superpone con el área solicitada.

9. Que, mediante Oficio n.º 1686-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2020 (foja 63) se solicitó al administrado que señale su conformidad con el área de libre disponibilidad de 379,86 m², que sería materia de venta a su favor, y acredite la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida; debiendo adjuntar el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente. Para lo cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más un (01) día del término de la distancia. Dicho documento fue notificado al administrado el 31 de julio de 2020, siendo el plazo máximo de subsanación de las observaciones advertidas el 24 de agosto de 2020.

10. Que, mediante los escritos presentados el 21 de agosto de 2020 [S.I n.º 12732-2020 (foja 79)] y el 24 de agosto de 2020 [S.I n.º 12837-2020 (foja 80)], dentro del plazo otorgado “el administrado” comunicó su conformidad con el área de **379,86 m² (en adelante “el predio”)**, y adjuntó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 259-2020-SGPUC-GDUGT-ML emitido por la Municipalidad distrital de Lurín el 18 de agosto de 2020 (foja 67).

11. Que, como parte de la calificación formal se emitió el Informe de Brigada n.º 835-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2020 (fojas 85 al 87), determinándose, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: i) A través del escrito presentado el 9 de septiembre de 2020 (S.I n.º 14019-2020), el señor Vicente Francisco Paredes Llerena informa que su esposa Danitza Soko Freund de Paredes tiene conocimiento del procedimiento y se suma a la solicitud de venta directa (**en adelante “los administrados”**); ii) Mediante el escrito presentado el 2 de noviembre del 2020 (S.I n.º 18567-2020) aclarado con escrito presentado el 10 de noviembre del 2020 (S.I. n.º 19286-2020), “los administrados” reiteran su solicitud de venta directa, asimismo designan como representante al señor Javier Martínez Ramírez; iii) “el predio” constituye un bien de titularidad del Estado; iv) “Los administrados” han cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo VI) de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”; y, v) corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.

12. Que, en relación a la calificación sustantiva, el artículo 190° señala que se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

13. Que, como parte de la calificación sustantiva, se revisó la base temática de COFOPRI, advirtiéndose que el área solicitada recae sobre el Plano PTL-3073-COFOPRI-99-GT y que de la visualización de la base Geollaqta, se observa que se visualiza en conjunto con los lotes del sector; sin embargo, no existe información sobre el saneamiento del mismo, razón por lo cual a través del Oficio n.º 00139-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero del 2021, se solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI que informe si se ha programado algún acto de saneamiento sobre “el predio”. Dicho requerimiento fue atendido con el Oficio n.º D000175-2021-COFOPRI-OZLC, presentado el 29 de enero de 2021 [S.I. n.º 02016-2021

(foja 92)] y Oficio n.º D000283-2021-COFOPRI-OZLC, presentado el 24 de febrero de 2021 [S.I. n.º 04664-2021 (foja 93)], los que señalan que “el predio” se ubica en un área en donde no han realizado acciones de formalización y que se encuentra colindante al perímetro del Agrupamiento de Familias Jahuay, Sector A, ubicado en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, adjuntando para ello el Plano Perimétrico n.º 651-COFOPRI-2000-GT y Plano de Trazado y Lotización n.º 653-COFOPRI-2000-GT.

14. Que, con fecha 09 de marzo de 2021 se realizó la inspección técnica a “el predio” conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0034-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2021 (foja 94), complementado con el Informe Preliminar n.º 00456-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril de 2021 (fojas 95 al 97), verificándose, entre otros, lo siguiente: i) Se encuentra cercado y ocupado en su totalidad, en la parte frontal existe una construcción para vivienda de material noble de dos pisos con azotea; ii) se encuentra ocupado por dos inquilinos: primer piso ocupado por el Sr. Artemio Ayala (no se pudo ingresar); y el segundo piso ocupado por el Sr. Enzo Gersi, quien indicó efectivamente ser inquilino del Sr. Francisco Paredes Llerena; iii) cuenta los servicios, agua, desagüe, luz; iv) Se efectuó el levantamiento de “el predio”, elaborándose el Plano Perimétrico n.º 4791-2018/SBN-DGPE-SDDI (con el datum WGS-84 ZONA 18) del barrido de 4 vértices de su poligonal, graficando un área de 380,59 m², al superponerlo con la partida Matriz P.E. 11692359 (con el datum PSAD-56 zona 18); v) existe un rompimiento de la continuidad geográfica de la playa, sobre el ámbito donde se ubica “el predio”, toda vez que se verifica la existencia de vías consolidadas en actual uso y edificaciones en un entorno urbano consolidado; vi) existe un (01) proceso judicial no concluido sobre el predio registrado con CUS n.º 39781 que no se superpone, sin embargo, con “el predio”; y vii) recae en su totalidad sobre la Zonificación RDM – Residencial de Densidad Media, aprobado por Ordenanza n.º 1146-MML del 12 de junio de 2008-06-08, de acuerdo con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 259-2020-SGPUCGDU/ML del 18 de agosto de 2020.

15. Que, en atención al numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, corresponde adecuar su petitorio de venta directa por la causal c) del artículo 77 del derogado Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA al numeral 3 del artículo 222 de “el Reglamento”, el cual prevé como causal de venta directa la posesión consolidada cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley n.º 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

16. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde determinar si “el administrado” se encuentra inmerso en la causal 3) del artículo 212 de “el Reglamento”:

Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

16.1 Para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 de acuerdo al ítem 3 del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”, “los administrados” adjunto los documentos siguientes:

i) Copia legalizada del testimonio de la escritura pública de compra venta celebrada por la señora Isabella Gerheld Mina Scheuch a favor de “los administrados” el 25 de abril de 2008, signada como Instrumento 447, con Minuta N° 445 y kardex n.º 3861) (foja 03 al 07).

ii) Copia certificada por fedatario de la Municipalidad Distrital de Lurín de las Declaraciones Jurada de Autovaluo, HR y PU de los años 2008, 2009 y 2010 (fojas 18 al 23), constando como contribuyente el señor Vicente Francisco Paredes Llerena, con código 0103047.

iii) Copia certificada por fedatario de la Municipalidad Distrital de Lurín de la Constancia de contribuyente n.° 021-2017-SGRR-GR-ML emitida por la citada comuna el 05 de mayo de 2017 (foja 17), en el cual se reconoce como contribuyente al señor Vicente Francisco Paredes Llerena.

En consecuencia, se ha verificado que los datos consignados en la documentación presentada por “los administrados”, involucra a “el predio”, por consiguiente, se acredita el ejercicio de posesión en éste con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en tal sentido se cumple con el primer elemento requerido por el numeral 3) del artículo 222° del Reglamento”.

Respecto al área delimitada en su totalidad

16.2 De acuerdo a la información consignada en la Ficha Técnica n.° 0034-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2021, complementado con el Informe Preliminar n.° 00456-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril de 2021, se verificó que “el predio” se encuentra delimitado totalmente, cercado y ocupado en su totalidad, existe una construcción para vivienda de material noble de dos pisos con azotea.

En consecuencia, el segundo elemento requerido por el numeral 3) del artículo 222° del Reglamento”, se encuentra acreditado.

Respecto a que “el predio” este siendo destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad.

16.3 De acuerdo a la información consignada en la Ficha Técnica n.° 0034-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2021, complementado con el Informe Preliminar n.° 00456-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril de 2021, se verificó que “el predio” se encuentra ocupado por las siguientes personas: primer piso ocupado por el Sr. Artemio Ayala y el segundo piso ocupado por el Sr. Enzo Gersi, no advirtiéndose la posesión de “los administrados” para fines habitacionales o vivienda.

En consecuencia, al evidenciarse que “el predio” se encuentra ocupado por personas distintas a “los administrados”, el tercer elemento requerido por el numeral 3) del artículo 222° del Reglamento”, no se encontraría acreditado.

Respecto a que el petitorio de venta directa formulado por “los administrados” no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades

Al respecto, ha quedado determinado que “los administrados” no cumplen con todos los requisitos previstos para la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, además, se descarta que el presente procedimiento se encuentre inmerso dentro de normas especiales de otras entidades.

17. Que, en ese sentido, se solicitó a “los administrados”, a través del Oficio n.° 01392-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril de 2021 (foja 98), se sirvan indicar y sustentar con documentación fehaciente de fecha cierta, la relación existente con los poseionarios en mención, otorgándole para ello un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del referido documento, de conformidad a lo establecido en el numeral 6.3 de “la Directiva n.° 006-2014/SBN”, bajo percibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

18. Que, el Oficio n.° 01392-2021/SBN-DGPE-SDDI fue notificado el 14 de abril de 2021, según consta el cargo de notificación que obra en el mismo (foja 99), razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del “TUO de Ley n.° 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo otorgado al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vencía el 28 de abril de 2021.

19. Que, a través del escrito presentado el 27 de abril de 2021 [S.I. n.º 10307-2021 (foja 100 al 103)] por el representante de “los administrados”, señor Javier Martínez Ramírez, explicó que se alquila el primer piso al señor Artemio Guillermo Ayala Choque, adjuntando para ello copia simple del Contrato de Arrendamiento de fecha 08 de noviembre del 2019, que señala un plazo de un año, del 11 de noviembre 2019 hasta el 20 de noviembre del 2020, habiéndose ampliado por un año adicional, mediante acuerdo verbal; y el segundo piso se alquila al señor Enzo Francescoly Gheresi Pineda, remitiendo copia simple del Contrato de Arrendamiento de fecha 30 de julio del 2020, por un plazo de un año, venciendo su plazo el 30 de julio del presente año. En tal sentido, el representante de “los administrados” precisa que con las indicadas personas existe una relación contractual temporal de inquilino y propietario.

20. Que, revisada la documentación presentada por “los administrados”, se advierte lo siguiente: i) En la copia del Contrato de Arrendamiento del 08 de noviembre del 2019 a favor del señor Artemio Guillermo Ayala Choque correspondiente al primer piso de “el predio”, constan los sellos de legalización de firma mas no se advierte la certificación que realiza el Notario; además en relación al periodo que inicia el 21 de noviembre de 2020 hasta el 27 de abril de 2021 éste no se encuentra acreditado con documentación de fecha cierta; ii) El Contrato de Arrendamiento del 30 de julio del 2020, a favor de Enzo Francescoly Gheresi Pineda, con fecha de vencimiento 30 de julio del 2021, no se encuentra legalizado, por consiguiente, no se acreditaría la ocupación del segundo piso de “el predio” por los inquilinos.

21. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en el Oficio n.º 01392-2021/SBN-DGPE-SDDI, “los administrados” no han remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones referidas a la posesión de “el predio”, requisito indispensable para la acreditación de la causal establecida en el numeral 3 del artículo 222 “el Reglamento”, por lo que corresponde, declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “los administrados” pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

22. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, Directiva n.º 006-2014/SBN, Resolución n.º 041-2021/SBN-GG del 13 de mayo de 2021, y el Informe Técnico Legal n.º 1100-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** por causal establecida en la causal c) del artículo 77º de “D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA”, el cual, a su vez se adecua a lo señalado al numeral 3 del artículo 222 “el Reglamento”, respecto del predio de 379,86 m², ubicado en la Calle Los Erizos, denominado lote 05, manzana G del Agrupamiento de Familias Jahuay, en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral n.º 11692359 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 39781, presentada por los señores **VICENTE FRANCISCO PAREDES LLERENA** y **DANITZA SOKO FREUND DE PAREDES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI n.º 18.1.1.17

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario