



RESOLUCIÓN N° 730-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente N° 559-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELVIS SANDRO AQUINO AGUAYO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio –según indica- ubicado en el Lote N° 1, 37B, del Centro Poblado y distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, que de acuerdo a la documentación técnica, cuenta con un área de 572,60 m², en adelante “el predio”;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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 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, mediante escrito presentado el 17 de mayo de 2019 (S.I. N° 16228-2019), **ELVIS SANDRO AQUINO AGUAYO** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” (foja 1), para lo cual adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** plano perimétrico y localización suscrito por el ingeniero civil Edison Arturo Grandes Chumpitaz de enero de 2019 (foja 2); **b)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Edison Arturo Grandes Chumpitaz de enero de 2019 (foja 4); **c)** memoria descriptiva de octubre de 2018 (foja 7); **d)** copias de muestras fotográficas (fojas 10-11); y, **e)** copia simple de copia informativa de la partida registral N° 13439606 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 14).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de subasta pública, y de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

6. Que, por su parte, 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.

7. Que, el artículo 48° de "el Reglamento", regula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

8. Que, 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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.

10. Que, de la evaluación de la documentación técnica, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 722-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2019 (foja 20) el cual concluyó respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Desarrollado el polígono de "el predio", se obtiene un área de 572,60 m² el cual forma parte de un área de mayor extensión denominada Parcela N° 1, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 13439606 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 91398.
- ii) Recae parcialmente en 149,55 m² (26,12 %) sobre la constitución del derecho de usufructo directo por causal de proyecto de inversión (Proyecto Terminal Portuario de Pucusana) otorgado a favor de la empresa NAVISAN S.A., mediante Resolución N° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de abril de 2018. Por lo que, se continuará con la evaluación de un área de 423,05 m² que representa el 73,88 % de "el predio".
- iii) De acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Pucusana – Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado por Ordenanza N° 1086-MML de 18 de octubre de 2007, que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de Lima Metropolitana en dicho distrito, se verifica que el área de 423,05 m² cuenta con zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, el cual





RESOLUCIÓN N° 730-2019/SBN-DGPE-SDDI

no es compatible con ninguna actividad urbana, en tanto en estas áreas deberán promoverse solo proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

- iv) Según las imágenes satelitales del Google Earth, se observa que entre el período de enero de 2002 a setiembre de 2014, se encontraba desocupado y libre de ocupaciones.
- v) Según la Ficha Técnica N° 1578-2018/SBN-DGPE-SDS del 11 de diciembre de 2018, asociado al CUS N° 91398, de la inspección realizada el 4 de diciembre de 2018 al área de 1 026,71 m² (Plano N° 0376-2016/SBN-DGPE-SDS), se advierte que el 73,88 % de "el predio" (423,05 m²) se superpone con el área inspeccionada en 258,48 m² (45,14 %), constándose que se encuentra totalmente desocupado sin edificaciones ni cerco perimétrico que permita su delimitación y custodia, visualizándose restos de materiales precarios que serían producto de una remoción de viviendas.
- vi) De acuerdo a la imagen satelital de octubre de 2018 de Google Earth, el área de 164,57 m² (28,74 %), se encuentra desocupada y libre de edificaciones.

11. Que, habiéndose determinado que "el predio" es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiéndose que "el administrado" omitió con indicar la causal en la que se fundamenta su solicitud de venta, asimismo omitió cumplir con presentar los documentos sustentatorios para una causal de venta directa.

12. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2446-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019 (en adelante "el Oficio") en el que se requirió a "el administrado" lo siguiente:

- i) Precisar la causal de venta directa de conformidad con lo previsto en el artículo 77° de "el Reglamento" y presentar los documentos que acrediten la causal invocada.
- ii) De acuerdo a la Ficha Técnica N° 1578-2018/SBN-DGPE-SDS sobre la inspección realizada el 4 de diciembre de 2018 y la imagen satelital del Google Earth de octubre de 2018, se determinó que el área de 423,05 m² de "el predio" (área de libre disponibilidad) se encontraba totalmente desocupada, por lo que no es posible evaluar la venta directa de la referida área sustentada en los literales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento", los cuales tienen como presupuesto principal la antigüedad de la posesión.
- iii) Podrá invocar como causal de venta, lo amparado en las causales a), b) y e) del artículo 77° de "el Reglamento", presentando los documentos probatorios correspondientes a cada una de ellas.

Requerimiento para el cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas.



13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado personalmente a la apoderada de “el administrado” el día 26 de julio de 2019 (foja 24), en las instalaciones de esta Superintendencia; teniéndose por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4¹ del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 21 de agosto de 2019.**

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 29-30), “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 quede la presente. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 826-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio del 2019 y el Informe de Brigada N° 808-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **ELVIS SANDRO AQUINO AGUAYO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR 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.

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

¹ 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.