



## **RESOLUCIÓN N° 0412-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de agosto del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 795-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **NICOLAS TORRES HUAQUI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área, según documentación técnica, de **336,05 m<sup>2</sup>**, ubicado en Carretera Panamericana Norte Km. 42, Mz. G, Lote 04, en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

### **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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 12 de julio de 2019 (S.I.N° 23314-2019) **NICOLAS TORRES HUAQUI**, en adelante “el administrado”, en el cual solicita la venta directa del “el predio”, en el que según manifiesta está viviendo por más de 35 años desde el año 1988 hasta la actualidad, sin embargo no señala de manera expresa el literal del artículo 77° de “el Reglamento”, en el que sustente su pedido. Para lo que adjunta los documentos siguientes: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** copia simple de PU de fecha 03.2011, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 3); **3)** Copia simple de Ficha Catastral de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa del año 2011(fojas 6); **4)** Copia simple de Acta de Fiscalización N.° 03-2009/MDSR/GR/CFT, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, de fecha 02.02.2009 (fojas 7); **5)** copia simple de Constancia de Posesión de fecha 20.05.2008 (fojas 8); **6)** Copia simple de recibo de Luz Edelnor de fecha Junio de 2011(fojas 9); **7)** Copia simple de Recibo de Sedapal de fecha Junio de 2011 (fojas 10); **8)** memoria Descriptiva suscrita por el Arq. Manuel A. Muñoz Arriola, con Registro CAP. N.° 1425 (habilitado), de fecha abril de 2019 (fojas 11 y 12); **9)** Copia simple de Certificado de Zonificación y Vías n.° 931-2009-MML-GDU-SPHU, de fecha 27.10.2009 emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 13); **10)** Plano de Ubicación – Localización U-01 y Plano Perimétrico – P-01, suscritos por el Arq. Manuel A. Muñoz Arriola, con Registro CAP. N.° 1425 (habilitado), de fecha abril de 2019 (fojas 15 al 19).

**4.-** 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”).

**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, 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; en concordancia con ello, 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.

**7.-** 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.

**8.-** Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 961-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2019 (fojas 20), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** corresponde a la partida registral N° 12962454 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por la SBN y de acuerdo a la información del SINABIP se encuentra asignado con CUSN°59290; **ii)** de la evaluación de cambio físico y de ocupación sustentado en la visualización de imágenes de satélite e inspección técnica (*Ficha Técnica N° 0520-2016/SBN-DGPE-SDS de fecha 07.03.2016, asociada al CUS N.° 59290*), se concluye que “el predio” se encuentra ubicado a la Altura del Km 42 de la Panamericana Norte, como Sub lote c), de los cuales cuenta con ocupación desde el año 2003 de 159,00 m<sup>2</sup> (47.28%) y a la fecha con una ocupación de 227,00 m<sup>2</sup> (67.50%) aproximadamente, estando dicha ocupación dentro de los requisitos que establece las causales de venta directa c) y d) establecidos en el artículo 77° de “el Reglamento”; y, **iii)** presenta zonificación OU (Usos Especiales), de acuerdo a la Ordenanza 620-MML, la cual se concluye que no es compatible con el uso vivienda.

**9.-** Que, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye un bien inmueble de dominio privado y de libre disponibilidad, corresponde que esta Subdirección evalúe si cumple los requisitos establecidos el artículo 77 de “el Reglamento”.

**10.-** Que, en tal sentido, esta Subdirección mediante el Oficio N°4091-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2019 (en adelante “el Oficio”) (foja 25), señala a “el administrado” que de la evaluación de su solicitud de compra venta directa, no ha consignado la causal de posesión que sustenta su pedido, esto es, si peticiona la venta directa en virtud de la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, no obstante, en su escrito indica que se encuentra viviendo más de 35 años desde el año 1988 hasta la actualidad, En tal sentido, de la evaluación técnica se determinó que presenta zonificación OU (Usos Especiales), de acuerdo a la Ordenanza 620-MML, la cual se concluye que no es compatible con el uso vivienda ni comercio que viene ejerciendo “el administrado”; de tal modo que no procede la venta directa de “el predio” por la causal c) de “el Reglamento”; por tanto de acogerse a la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, deberá acreditar y presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación del predio mínimamente, entre el 25 de noviembre de 2005 al 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos documentos estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal k) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

**11.-** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución la cual a su vez corresponde con la dirección consignada en su documento nacional de identidad; sin embargo, tal como consta en el Informe de Devolución del 02 de noviembre de 2019 (foja 24), dicha dirección no fue ubicada por falta de referencia, no pudiéndose realizar la notificación, procediéndose a la devolución del documento.

**12.-** Que, en atención a lo dispuesto en el considerando precedente, esta Subdirección, mediante Memorando N°462-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2020 (fojas 27), solicitó a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia, efectuar la notificación vía publicación del contenido en “el Oficio”, siendo publicada en el diario Expreso el 14 de febrero de 2020 (fojas 29), razón por la cual “el administrado” ha sido debidamente notificado. En tal sentido el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar la observación advertida venció el 09 de marzo de 2020.

**13.-** Que, es conveniente precisar que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la 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.

**14.-** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 524-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 477-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** -Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **NICOLAS TORRES HUAQUI**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

**Artículo 3°.**–Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese**  
P.O.I. N° 20.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**