




RESOLUCIÓN N° 713-2019/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 14 de agosto de 2019

VISTO:




El Expediente N°. 247-2019/SBNSDDI, que contiene el escrito de **DESISTIMIENTO** presentado por **GUZMÁN DOMINGO CARRILLO SÁNCHEZ**, al petitorio de la **VENTA DIRECTA**, respecto al área de 59.95 m² que forma parte de un área de mayor extensión identificada como lote 23 de la Mz. B del Pueblo Joven Pequeños Agricultores Todos los Santos del distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N°. P03088992 del Registro de predios de la Oficina Registral 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "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 (en adelante la "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 esta Superintendencia.




3. Que, mediante escrito presentado el 20 de febrero de 2019 (S.I. N°. 05204-2019) Guzmán Domingo Carrillo Sánchez (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 6); **2)** certificado literal de la partida N°. P03088992 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); **3)** certificado negativo de propiedad a favor de Carrillo Sanchez Guzman Domingo, expedido por la Oficina Registral de Lima el 21 de noviembre de 2018 (fojas 13); **4)** copia simple de plano catastral suscrito por la arquitecta Nesse Ysabel Pizarro Pecho en noviembre de 2006 (fojas 14); **5)** plano



de ubicación y localización (fojas 15), y copia simple de la memoria descriptiva suscritos por la arquitecta Nesse Ysabel Pizarro Pecho en junio de 2005 (fojas 16); **6)** copia simple del plano de ubicación suscrito por la arquitecta Nesse Ysabel Pizarro Pecho en abril de 2005 (fojas 19); **7)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Mario Acuña Silva en agosto de 2016 (fojas 20); **8)** contrato de transferencia de derechos de uso y posesión del 20 de julio de 1989 (fojas 23); **9)** copia simple de la Resolución Directoral General N° 304-95-MLM/SMDU/DGAH emitida por la municipalidad Metropolitana de Lima el 29 de noviembre de 1995 (fojas 25); **10)** solicitud de inscripción en la Base de datos de la Municipalidad distrital de San Borja del 5 de julio de 2002 (fojas 32); **11)** comprobante de pago N° 258076 emitido por la Municipalidad de San Borja el mismo que se encuentra ilegible (fojas 33); **12)** documento suscrito por los socios, amigos y moradores del AA.HH Pequeños Agricultores “Todos los Santos” del Distrito de San Borja emitido el 30 de marzo de 2001 (fojas 38); **13)** copia legalizada de la licencia de funcionamiento N° 4110, emitida por la Municipalidad de San Borja el 4 de setiembre de 2015 (fojas 40); **14)** contrato de reconocimiento de posesión de inmueble del 6 de diciembre de 2005 (fojas 41); **15)** declaraciones juradas de impuesto predial correspondiente a los periodos 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008, emitidas por la Municipalidad de San Borja el 24 de junio de 2008 (43-55); **16)** recibo de pago de arbitrios del año 2008 emitido por la Municipalidad de San Borja (fojas 56); **27)** recibo de pago del impuesto predial correspondiente del año 2017 (fojas 57); **18)** estado de cuenta corriente del impuesto predial correspondiente al año 2018 emitido por la Municipalidad de San Borja el 15 de enero de 2019 (fojas 58); **19)** recibo de pago del impuesto predial correspondiente del año 2017 (fojas 59); **20)** estado de cuenta corriente correspondiente al año 2017 emitido por la Municipalidad de San Borja el 27 de noviembre de 2017 (fojas 60); **21)** recibos de pago de tributos de fraccionamiento correspondientes al 2014 emitido por la Municipalidad de San Borja, cancelados el 2017 (fojas 61-62); **22)** constancia emitida por el Asentamiento Humano Pequeños Agricultores Todos Los Santos el 12 de abril de 1995 (fojas 63); **23)** certificados de posesión emitidas por el Asentamiento Humano Pequeños Agricultores Todos Los Santos el 20 de diciembre de 2004 y 3 de mayo de 2005, correspondientemente (fojas 64-65); **24)** recibo de pago de Luz del Sur del suministro N° 844996 (fojas 73); **25)** copia simple del recibo de Luz del Sur del suministro 0844996 (fojas 74-75); **26)** recibo de Luz del Sur del suministro N° 844996 (fojas 76); **27)** recibo de Sedapal del suministro 5846782-0 (fojas 77-85); **28)** copia certificada del acta de asamblea de general extraordinaria del 30 de abril del 2005 (fojas 99); **29)** plano perimétrico y subdivisión suscrito por el arquitecto Nesse Ysabel Pizarro Pecho en abril de 2005 (fojas 103); y, **30)** copia del plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Mario Acuña Silva en agosto de 2016 (folios 105).



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 manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.



5. 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.



RESOLUCIÓN N° 713-2019/SBN-DGPE-SDDI

6. 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 (...).*

7. 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, en concordancia con el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento".

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "el administrado" esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 359-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo del 2019 (fojas 106), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de formalización de la propiedad informal - COFOPRI en la partida registral N.° P03088992 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N.° 102940; **ii)** constituye un equipamiento urbano destinado a servicios comunales, afectado en uso a favor del Pueblo Joven Pequeños Agricultores Todos Los Santos, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones; y, **iii)** que mediante Resolución N.° 503-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio de 2018 se dispuso la inscripción de dominio del área matriz de la que formar parte "el predio" a favor del Estado representado por la SBN, y se dispuso además la extinción parcial de la afectación en uso referida en el ítem precedente (ii), respecto de un área mayor que involucra a "el predio", precisándose en el referido informe que a la fecha de la emisión del mismo dichos actos no se registraban en la partida registral donde corre inscrito el área matriz de "el predio".

10. Que, considerando lo referido en el numeral precedente, de la revisión de la partida en la que corre inscrito el área mayor de la que forma parte "el predio" (fojas 127), se advierte que, a la fecha de la emisión de la presente Resolución se ha inscrito la titularidad a favor del Estado representado por la SBN (asiento 00006), y la extinción de la afectación en uso de un área mayor a la que involucra a "el predio", la misma que fue



otorgada a favor del Pueblo Joven Pequeños Agricultores Todos Los Santos, por no haber cumplido con la finalidad para la que fue otorgada, conforme consta en la Resolución N°. 503-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio de 2018 (fojas 118).

11. Que, en ese sentido, habiéndose determinado que “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales, “el predio” mantiene su condición de bien de dominio público; motivo por el cual, para poder acceder al procedimiento de venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público¹, debiéndose previamente aprobar la desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 43° del Reglamento de la Ley N°. 29151², para lo cual a su vez la solicitud de venta directa deberá cumplir con los requisitos de forma y fondo de acuerdo a la Directiva N°. 006-2014/SBN.

12. Que, efectuado el análisis respectivo mediante Oficio N°. 2373-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 132), se advirtió en relación a los documentos presentados por “el administrado” que no acreditan formalmente la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010 y su correspondencia indubitable con “el predio”, por lo que se le requirió que; i) presente nuevos medios probatorios de posesión que correspondan a “el predio” y que hayan sido expedidos con anterioridad al 25 de noviembre del 2010; y, ii) adjunte el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de “el predio” si la hubiere; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de distancia de un (1) día hábil. Cabe señalar que “el Oficio” fue notificado el 18 de julio del 2018 (fojas 132) en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando, de conformidad con el artículo 21.1°³ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); razón por la cual, se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 14 de agosto del 2019.

13. Que, mediante escrito presentado el 13 de agosto del 2019 (S.I. N°. 26872-2019), “el administrado” se desiste del procedimiento de compra venta respecto de “el predio”.

14. Que, el numeral 197.1 del artículo 197° del “TUO de la Ley N° 27444”, define al desistimiento como una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo. Empero, es necesario acotar que, si bien a través de esta figura se pone fin al procedimiento administrativo, a diferencia de una resolución que se pronuncia sobre el fondo del asunto, el desistimiento no contiene una decisión sobre el fondo de la cuestión planteada.

15. Que, el numeral 200.1 del artículo 200° del “TUO de la Ley N° 27444”, prescribe que *“el desistimiento del procedimiento importará la culminación del mismo, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento. Asimismo, respecto a la oportunidad de presentación y forma del desistimiento”*, el numeral

¹ Directiva N° 006-2014-SBN: “Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad”

Segunda Disposición Complementaria. - De la desafectación administrativa de los predios estatales de dominio público

Cuando el predio solicitado en venta sea uno de dominio público por haber sido declarado formalmente como tal y se hubiere constatado la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para uso público o para ser destinado a la prestación de un servicio público, la unidad orgánica que sustenta la venta debe comunicar a la entidad competente para que evalúe y tramite la desafectación administrativa.

En caso que el predio solicitado en venta, se encuentre bajo competencia de la SBN, la desafectación administrativa se encuentra a cargo de la SDDI.

En tanto, concluya el procedimiento administrativo de desafectación, el procedimiento de venta directa del predio queda suspendido.

La resolución que aprueba la desafectación de dominio público debe ser publicada en el diario oficial El Peruano, cuyo costo será asumido por el administrado interesado en la compra del predio.

Una vez que haya quedado firme la resolución de desafectación se procede a gestionar la inscripción registral.

Los predios de dominio privado que estatal que hubieren pasado a la condición de dominio público por el hecho de haber estado destinado al uso o servicio público, retornan a su condición de dominio privado en cuanto haya cesado dicha situación fáctica, no requiriendo de una declaración formal de desafectación.

² Artículo 43°:

“La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias (...).”

³ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.





RESOLUCIÓN N° 713-2019/SBN-DGPE-SDDI

200.4) de la indicada norma procedimental, señala que podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debiendo señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento, de no precisarse se considerará que se trata de un desistimiento del procedimiento.



16. Que, el numeral 200.5 del artículo 200° del "TUO de la Ley N° 27444", prescribe que el desistimiento del procedimiento se podrá realizar en cualquier momento antes de que se notifique la resolución final de la instancia.

17. Que, en ese sentido, al no haberse emitido la resolución definitiva, corresponde aceptar el desistimiento del procedimiento administrativo formulado por "el administrado", disponiéndose el archivo definitivo correspondiente; sin perjuicio de que posteriormente vuelva a plantear igual pretensión en otro procedimiento, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo de la presente resolución.

18. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019, el Informe de Brigada N° 910-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0878-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Aceptar el **DESISTIMIENTO** presentado por **GUZMÁN DOMINGO CARRILLO SÁNCHEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión para que una vez consentida la presente resolución, realice las labores de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.
P.O.I. 20.1.1.15



Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES