



RESOLUCIÓN N° 0072-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1004-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EDUARDO CASTAÑEDA VILLALOBOS** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de **16 500,00 m²**, ubicada en la Avenida Los Laureles, lote Agropecuario N° 35, 43 y 44 de la Zona Agropecuaria - Zona 4, José Gálvez Barrenechea, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima; y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 23 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31598- 2019) **EDUARDO CASTAÑEDA VILLALOBOS** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **i)** plano perimétrico P-01, suscrito por el ingeniero civil Fernando Bobadilla de la Cruz, en noviembre de 2007 (foja 05); **ii)** plano de ubicación U-01, suscrito por el ingeniero civil Fernando Bobadilla de la Cruz, en noviembre de 2007 (foja 06); **iii)** memoria descriptiva (foja 07); **iv)** copia literal de la partida registral 49056206, emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 08-34); **v)** copia literal de la partida registral 46441389, emitida por la Oficina Registral de Lima (foja 36-57); **vi)** constancia de posesión N° 3527-2007-MDP/GDUR, emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, el 15 de noviembre de 2007 (foja 59); **vii)** copia legalizada del

certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 0179-2019-MDP/GDUR-SGOPCHU, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, el 10 de de 2007 (foja 60); **viii**) copia legalizada de la declaración jurada de autoavalúo HR, de los años 2009,2007,2006,2003,2002,2004,2019,2018,2014 y 2005, emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacámac(fojas 61-77); **ix**) copia del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 78-83);

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, de manera excepcional, objeto 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, 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. 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.

6.- Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección 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, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

7.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° 006 -2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8.- Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "el administrado", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1247-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2019 (fojas 84), concluyendo respecto al área solicitada lo siguiente:

- i. Desarrollado el polígono del área solicitada de acuerdo a las coordenadas consignadas en el cuadro de datos técnicos del plano perimétrico (Datum PSAD 56) y la memoria descriptiva, se determina un área grafica de 15 975,14 m², que difiere del área solicitada (16 500,00 m²), por lo que el diagnóstico se realizó con el área gráfica resultante (en adelante “el predio”).
- ii. 9 722,22 m² (60,86% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de Unión Andina de Cementos Sociedad Anónima Abierta (UNACEM S.A.A.), en la partida registral N° 47214513 del Registro de Predios de la Oficina Regional de Lima.
- iii. 1 204,61 m² (7.54 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 49056206 del Registro de Predios de la Oficina Regional de Lima, con CUS 39714, área que presenta duplicidad registral con el predio inscrito a favor del Sindicato de Trabajadores de Unión Andina de Cementos S.A.A. - Canteras de Atocongo en la partida registral N° 46441389 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iv. 5 048,3 m² (31.60 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N°49056206 del Registro de Predios de la Oficina Regional de Lima, con CUS 39714,

área que presenta duplicidad registral con el predio inscrito a favor de Unión Andina de Cementos Sociedad Anónima Abierta (UNACEM S.A.A.) en la partida registral N° 47214513 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

- v. Existen anotaciones de cierre de partidas por duplicidad registral entre la **partida N°49056206** con las **partidas N°47214513** y **N°46441389**, por lo que del análisis gráfico y de los antecedentes registrales, se advierte que “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto en 6 252,92 m² con la partida registral N.º49056206 (CUS N.º 39714), inscrita a favor del Estado, en adelante “área disponible”.
- vi. Según el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°0179-2019-MDP/GDUR-SGOPCHU y Plano de Zonificación de Usos de Suelo PZ-01, el “área disponible” recae totalmente en zona Residencial de Densidad Media – RDM, compatible con el uso vivienda.
- vii. Según las imágenes satelitales del Google Earth, se verifica que en abril de 2009 se encuentra totalmente ocupado por cultivos y delimitado principalmente por cerco vivo, característica que se mantiene hasta marzo del 2012; y, en enero del 2015 se visualiza cerco que lo atraviesa y divide.

9.- Que, mediante escritos presentados el 11 de febrero y 02 de noviembre de 2020 (SI N° 03460-2020 y SI N° 18464-2020), “el administrado” adjunta los siguientes documentos: i) copia legalizada de las declaraciones juradas de autovalúo HR del 2018; ii) copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial del 2018; iii) copia legalizada de recibos de pago emitidos en enero de 2012, enero de 2008 y junio de 2007 (fojas 97-110); y, solicita celeridad en la atención de su pedido de venta (fojas 111).

10.- Que, en mérito al Certificado de Búsqueda Catastral N° 1566498 emitido por la Oficina Registral de Sullana, a fin de actualizar y ampliar el diagnóstico técnico detallado en el octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0069-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2021 (fojas 112), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra comprendido por tres sectores (1, 2 y 3) con duplicidad registral inscrito a favor de terceros.
- ii. 1 204,61 m² (7.54 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de Pablo Ramon Aguado Rojas en la partida registral N°49056206 del Registro de Predios de la Oficina Regional de Lima; presentando duplicidad registral con el predio inscrito a favor del Sindicato de Trabajadores de Unión Andina de Cementos en la partida registral N° 46441389 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iii. 5 048,31 m² (31.60 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de Pablo Ramon Aguado Rojas en la partida registral N°49056206 del Registro de Predios de la Oficina Regional de Lima, presentando duplicidad registral con el predio inscrito a favor de Unión Andina de Cementos Sociedad Anónima Abierta en la partida registral N° 47214513 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iv. 9 722,22 m² (60,86% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de Unión Andina de Cementos Sociedad Anónima Abierta en la partida registral N°47214513 del Registro de Predios de la Oficina Regional de Lima, donde un área de 414,86 m² (2,60% de “el predio) presenta duplicidad registral con el predio inscrito a favor de Pablo Ramon Aguado Rojas en la partida registral N° 49056206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

11.- Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual no se puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en el quinto considerando de la presente Resolución; por lo que la solicitud de venta directa deviene en improcedente.

12.- Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 0086-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 063-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 29 de enero de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EDUARDO CASTAÑEDA VILLALOBOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo sexto considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 18.1.1.8

FIRMADO POR :

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI