

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0221-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 1107-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la señora **CANDELARIA CUTIMBO GALINDO**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 4 903,29 m², denominado Parcela CC ubicado en la Zona "Las Huertas de Pampas de Limay", al Noroeste de Pachacamac y a 330m. aprox. del Jirón Ferrocarril, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.° 12677610 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima con CUS n.° 55003 (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 por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA^[1] (en adelante, "TUO de la Ley n.° 29151"), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, 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, entre otros de ejecutar los actos de disposición sobre los predios 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 relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, "ROF de la SBN").

2. Que, mediante Decreto de Urgencia n.° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.° 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo de 2020, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.

3. Que, mediante escrito presentado el 23 de julio de 2008 [S.I. n.º 11002-2008 (foja 01)], escrito presentado el 8 de agosto de 2011 [S.I. n.º 13372-2011 (fojas 86 al 100)], y escrito presentado el 22 de octubre de 2015 [S.I. n.º 24776-2015 (fojas 141 al 200)], la señora **CANDELARIA CUTIMBO GALINDO** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa por causal establecida en el literal d) del artículo 77º del Reglamento de la Ley n.º 29151 de “el predio”. Para tal efecto, adjunto, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del Documento Nacional de Identidad; **b)** Plano perimétrico – parcela n.º 6 MZ – D suscrito por el ingeniero agrónomo Roberto German Castillo Cruz; **c)** Memoria descriptiva – parcela n.º 6 suscrito por el ingeniero agrónomo Roberto German Castillo Cruz; **d)** Copia fedateada de la Constancia de Posesión n.º 000097 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 22 de febrero de 2003; **e)** Copia fedateada del Acta de Constatación emitida por el Teniente Gobernado del Distrito de Pachacamac; **f)** Copia fedateada del HR y PR de los años 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, y sus respectivos recibos de pago.

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado del Estado pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77º de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva n.º 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.º 064-2014/SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva n.º 006-2014/SBN”).

5. Que, en cumplimiento de las normas antes glosadas, 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 77º de “el Reglamento”.

6. Que, asimismo, el artículo 32º 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.º 006-2014/SBN” establece 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva n.º 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.

8. Que, en virtud de la normativa glosada en los considerandos precedentes, 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.

9. Que, como parte de la calificación formal se procedió a realizar el diagnóstico técnico de la solicitud, contenido en el Informe de Brigada n.º 2070-2014/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2014 (foja 117), determinándose lo siguiente: **i)** Se verifica que gráficamente el predio se encuentra en el ámbito del predio inscrito en la Partida n.º 12677610 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular es el Estado, con CUS n.º 55003; **ii)** De acuerdo a la información que obra en el GEOCATMIN, se visualiza que el predio se encuentra inmerso totalmente (gráficamente) dentro de los límites del derecho minero con código 010226296, cuyo titular es Unión Andina de Cementos S.A.A. – UNACEM S.A.A., procedimiento: titulado, situación: vigente, nombre: THABER III; **iii)** De acuerdo a la Ordenanza n.º 1117-MML del 12 de enero de 2008 y Ordenanza n.º 1146-MML del 20 de junio de 2008 el predio poseería la siguiente nomenclatura de zonificación: PTP – Protección y Tratamiento Paisajista.

10. Que, “la administrada” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”; razón por la cual ha superado la calificación formal, por tanto, corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva en relación al presente procedimiento.

11. Que, en relación a la calificación sustantiva el numeral 6.5 de la “Directiva n.º 006-2014/SBN”, señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

12. Que, con fecha 15 de septiembre de 2015, se realizó la inspección técnica a “el predio” conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0349-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2015 (foja 124), verificándose, entre otros, lo siguiente: **i)** Se trata de un terreno con pendiente menor de 5%, siendo su naturaleza arenosa y en su entorno inmediato no contaba con obras de infraestructura urbana tales como: redes de agua, redes de desagüe, pistas pavimentadas, veredas de concreto, redes de alumbrado público, contaba con alumbrado domiciliario. El agua es abastecida mediante camión cisterna a una poza (reservorio) que se ubica al interior del terreno y desde la cual se redistribuye las aguas servidas, que son canalizadas a un pozo séptico; **ii)** Se constató una edificación (autoconstrucción) de un piso 150,00 m² aproximadamente, usada como vivienda sin acabados, conformada por paredes de ladrillo sin revestimiento, con techo liviano provisional y removible conformado por planchas de eternit, instalaciones eléctricas visibles, sin entubar y empotrar, en regular a malo estado de conservación y mantenimiento, el resto del terreno es área libre; a la fecha de la inspección se encontraba ocupado por Candelaria Cutimbo; **iii)** Se encontraba delimitado por obras civiles de carácter permanente, por una parte muro de concreto armado de ladrillo correspondiente a sus colindantes, además cerco conformado por palos adheridos al suelo con características de permanencia con alambre de púas, con malla raschel color negro, con tablas o tablonces de madera; de acuerdo a la mayoría de los cercos perimétricos de la zona.

13. Que, asimismo, con el Informe de Brigada n.º 0050-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2016 (fojas 201 al 203), se realizó la calificación sustantiva del procedimiento, concluyéndose que “la administrada” cumplió con acreditar los requisitos establecidos para la causal “d” del artículo 77º de “el Reglamento”, de conformidad con el numeral 6.2 de la “Directiva N.º 006-2014/SBN”, motivo por el cual, mediante Memorándum n.º 00023-2016/SBN del 01 de febrero de 2016, el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta directa de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva n.º 006-2014/SBN” concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11º del “ROF de la SBN”, aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA.

14. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, a través del Oficio n.º 709-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2016 (fojas 204 al 207), se informó a “la administrada” sobre la calificación favorable del procedimiento, así como el estado actual de “el predio”, precisando que se encuentra dentro de los límites del derecho minero con código 010226296, cuyo titular es Unión Andina de Cementos S.A.A. – UNACEM S.A.A., procedimiento: titulado, situación: vigente, nombre: THABER III, razón por la cual se solicitó que manifieste su conformidad. Por otro lado, se solicitó la aclaración al estado civil de “la administrada”, toda vez que se verificó discrepancias entre lo verificado en su ficha Reniec (consulta en línea) que señala estado civil soltera, y lo declarado en el escrito presentado el 21 de noviembre de 2012 (S.I. n.º 19003-2012), en el que se infiere que es de estado civil casada, y de ser el caso adjunte su partida de matrimonio. El Oficio n.º 709-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2016 fue reiterado a “la administrada” con Oficio n.º 2942-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018 (foja 208), en el que se otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3 de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”. Adicional a ello, con Oficio n.º 1220-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2020 (foja 209 y 210); se reiteró nuevamente lo solicitado otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, en virtud a lo establecido en el numeral 143.4 del artículo 143 del T.U.O de la Ley n.º 27444, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles lo solicitado y disponerse el archivo de su solicitud.

15. Que, los Oficios Nros. 709-2016/SBN-DGPE-SDDI, 2942-2018/SBN-DGPE-SDDI y 1220-2020/SBN-DGPE-SDDI, fueron notificados con fecha 27 de junio de 2016, 31 de octubre de 2018 y 12 de marzo de 2020, respectivamente, según consta el cargo de notificación que obra en el mismo, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21º del “TUO de Ley n.º 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente otorgado en el último documento enviado, Oficio n.º 1220-2020/SBN-DGPE-SDDI, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, y tomando en cuenta los plazos de suspensión para tramitación de los procedimientos administrativos (desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 11 de junio de 2020) según lo expuesto en el segundo considerando, el plazo venció el 24 de junio de 2020.

16. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo antes señalado, “la administrada” no ha presentado documentación alguna que permita la subsanación de las observaciones advertidas en el Oficio n.º 709-2016/SBN-DGPE-SDDI, reiterado con Oficio n.º 2942-2018/SBN-DGPE-SDDI y Oficio n.º 1220-2020/SBN-DGPE-SDDI; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentado – SID, con el que cuenta esta Superintendencia; por lo que corresponde, por ser mandato legal de orden público y obligatorio cumplimiento, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el último Oficio citado; en consecuencia, declarar inadmisibles la solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo del expediente una vez quede consentida la presente resolución. Sin perjuicio de ello, “la administrada” puede volver a presentar su requerimiento, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

17. 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 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva n.º 006-2014/SBN, Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM y el Informe Técnico Legal n.º 0242-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el literal d) del artículo 77° del Reglamento de la “Ley n.° 29151”, respecto del predio de 4 903,29 m², denominado Parcela CC ubicado en la Zona “Las Huertas de Pampas de Limay”, al Noroeste de Pachacamac y a 330m. aprox. del Jirón Ferrocarril, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.° 12677610 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima con CUS n.° 55003, presentada por la señora **CANDELARIA CUTIMBO GALINDO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- 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.° 18.1.1.17

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.