



RESOLUCIÓN N° 0449-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 345-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SILVESTRE ZARATE BRICEÑO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 250,00 m², ubicado en la Avenida Miguel Grau N° 868, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P01244783 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 50720, en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
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 26 de marzo de 2019 (S.I. N° 09725-2019), **SILVESTRE ZARATE BRICEÑO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal de posesión consolidada (literal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN^[1], normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** carta N° 128-2019-SGC/GDU/MDSMP emitida por la Subgerencia de Catastro de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres el 18 de febrero del 2019 (fojas 5); **b)** constancia de posesión N° 0029-2010-SGCHU-GDU/MDSMP emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres el 27 de enero del 2009 (fojas 6); **c)** solicitud de declaración jurada presentada a la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres el 7 de febrero del 2019 (fojas 8); **d)** certificado de numeración N° 092-2010 emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres el 17 de junio del 2010 (fojas 9); **e)** declaración jurada de impuesto predial 2018 (HR y PU) emitido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres el 27 de enero del 2018 (fojas 18); **f)** hoja de declaración de impuesto predial 2018 emitido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres el 27 de enero del 2018 (fojas 20); **g)** determinación de los arbitrios municipales 2018 emitido por la Municipalidad Distrital de San Martín de

Porres el 27 de enero del 2018 (fojas 21); y, **h)** copia certificada de la denuncia policial emitida por la Comisaria de San Martín de Porres el 28 de mayo del 2009 (fojas 29)

4. Que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”^[2], corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos 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 predios de su propiedad.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que 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; 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en el caso en concreto, si bien es cierto “el administrado” no presenta documentación técnica de “el predio”, también lo es que indicó que éste se encuentra inscrito en la partida registral N° P01244783 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, por lo que procedió a evaluar dicha partida, emitiendo el Informe Preliminar N° 419-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2019 (fojas 30), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P01244783 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 50720 (fojas 26), siendo destinado a uso: Vivienda.

ii) Según la Base Gráfica de esta Superintendencia, el polígono correspondiente al CUS N° 50720 es de 240.75 m², encontrándose discrepancia entre el área inscrita y el área gráfica, por lo que su condición está en saneamiento para rectificación de área, por tanto, la evaluación se realizó en base al área gráfica de 240.75 m².

iii) Recae en zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, según el plano de zonificación de Lima Metropolitana – San Martín de Porres – Área de Tratamiento Normativo I, aprobado mediante Ordenanza N° 1015-MML, siendo compatible con el uso vivienda.

[1] Derogado por el Decreto Supremo Nro. 008-2021-VIVIENDA

[2] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

iv) Respecto a la Constancia de Posesión N° 0029-2010-SGCHU-GDU/MDSMP emitida por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres el 27 de enero de 2009, se advierte que registra un área menor de 116.612 m².

v) Según la Ficha Técnica N° 1503-2015/SBN-DGPE-SDS del 27 de octubre de 2015, se encuentra en un ámbito urbano consolidado, ocupado por terceros existiendo dos edificaciones destinadas a vivienda y comercio, veterinaria Dog Full y Tienda.

10. Que, mediante Oficio N° 3873-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 33), esta Subdirección informó a “el administrado” lo advertido respecto a “el predio”, requiriéndole lo siguiente: i) de continuar evaluándose el área de 116.612 m², presente copia fedateada, autenticada, legalizada, certificada o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de la autenticidad de la Constancia de Posesión N° 0029-2010-SGCHU-GDU/MDSMP y de los demás documentos presentados; o, ii) de reafirmar su requerimiento respecto del área de 240.75 m², reformular su pretensión, indicando el área señalada y cumplir con adjuntar los documentos que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

11. Que, mediante escrito presentado el 5 de noviembre de 2019 (S.I N° 35797-2019) (fojas 38), “el administrado” reformula y aclara que su pretensión recae sobre el área de 240.75 m²; para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) declaración jurada de autolavuo (HR y PU) correspondiente al año 2008 y 2010 emitidas por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 46); y, b) estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 55).

12. Que, mediante escrito presentado el 8 de enero de 2020 (S.I N° 00602-2020) (fojas 57), “el administrado” vuelve a reformular y aclarar su pretensión, señalando que ésta recae únicamente sobre el área de 116.612 m²; para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) constancia de posesión N° 0029-2010-SGCHU-GDU/MDSMP emitida por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres el 27 de enero del 2009 (fojas 62); b) declaración jurada de impuesto predial (PU) correspondiente al 2019 emitido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 65); c) determinación de los árbitros municipales 2019 emitido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 68); y, d) hoja de liquidación del impuesto predial 2019 emitido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 70).

13. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) del noveno considerando de la presente Resolución, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P01244783 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, siendo destinado a Uso Vivienda en el procedimiento de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y de la revisión de los antecedentes registrales de la referida partida registral (P01240442 – Matriz) se advierte que corresponde a la Urbanización Miguel Grau Ex – Piñonate, sobre la cual aún no se emite el respectivo título de propiedad; asimismo, según la imagen satelital del Google Earth incorporada al informe preliminar precitado y la Ficha Técnica N° 1503-2015/SBN-DGPE-SDS, se encuentra ocupado por terceros existiendo dos edificaciones destinada a vivienda y comercio.

14. Que, en tal sentido, es preciso señalar que el proceso de formalización de la propiedad regulado en el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, culmina con la etapa de la formalización individual, que se inicia con el empadronamiento de todos los poseedores de los lotes (destinados para vivienda) materia de formalización y se concluye el proceso con la entrega de los respectivos instrumentos de formalización, ya sean estos títulos de propiedad, título de saneamiento de propiedad, instrumentos de rectificación y el respectivo título de afectación en uso, conforme a lo previsto en el Decreto Supremo

N° 006-2006-VIVIENDA, modificado con el artículo 1° del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA.

15. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el considerando anterior, esta Subdirección realizó las siguientes consultas:

- Mediante Oficio N° 312-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020 (fojas 72), reiterado con el Oficio N° 1490-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2020 (fojas 75), se solicitó a la Oficina Zonal de Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, informe si “el predio” se encuentra dentro del ámbito de sus competencias como ente formalizador de la propiedad informal. Siendo que, en atención al citado requerimiento, COFOPRI mediante Oficio N° D000143-2020-COFOPRI-OZLC presentado el 23 de septiembre de 2020 (S.I N° 15220-2020) (fojas 80), informó que “el predio” forma parte de un Programa de Vivienda del Estado, respecto del cual se ha venido formalizando a los predios hallados en similar situación, en el marco de lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 010-2000-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado a cargo de la COFOPRI, indicando que al realizar la consulta en su Sistema de Calificación y Titulación, advirtió que se encuentra con la contingencia - “ausente”, no figura titular y cuenta con la observación – “titulares Gilberto Zarate y Ricardina Briceño (Fallecidos)”.

- Mediante Oficio N° 3516-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2020 (fojas 85), se solicitó a la Oficina Zonal de Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, informe el estado actual del procedimiento de la formalización de “el predio” (en trámite, concluido y/o archivado). Siendo que, en atención al citado requerimiento, COFOPRI mediante Oficio N° D001187-2020-COFOPRI-OZLC presentado el 15 de diciembre de 2020 (S.I N° 07355-2021) (fojas 90), informó que el procedimiento en consulta se encuentra en contingencia A-Titular Ausente y dentro del marco normativo del Decreto Supremo N° 010-2000-MTC-Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado a cargo de nuestra representada.

- Mediante Oficio N° 3517-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de diciembre de 2020 (fojas 94), se solicitó a la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación – ENACE informe si “el predio” ha sido adjudicado a favor del señor Gilberto Zarate, Ricardina Briceño y Silvestre Zarate Briceño u otro; y, si a la fecha existe otras solicitudes de adjudicación en trámite respecto de “este”. Siendo que, en atención al citado requerimiento, ENACE mediante Carta N° 395-2020/ENACE-L, presentada el 30 de diciembre de 2020 (S.I N° 23768-2020) (fojas 97), informó que al revisar su acervo documentario y el Archivo General de la Nación, no ubicó expediente administrativo que haga referencia a “el predio”.

16. Que, el numeral 1) del artículo 3° de Texto único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley N.º 27444”), establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

17. Que, en ese sentido y en virtud de lo informado por COFOPRI, a fin de evitar posibles nulidades, resulta necesario que esta Subdirección, como órgano de línea de la SBN, determine su competencia respecto a “el predio”, ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72º de “el TUO de la Ley N.º 27444”, que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

18. Que, el literal g) del artículo 14° de “el TUO de la Ley” establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia. En concordancia con ello, el artículo 222° de “el Reglamento” prevé las causales para la procedencia de una venta directa de bienes de dominio privado del Estado a favor de particulares, entre las que se encuentran las causales relativas a la posesión previstas en los incisos 3) y 4) del citado artículo, las que establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta y que el predio solicitado no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

19. Que, en ese marco legal, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra bajo los alcances del Decreto Supremo N° 010-2000-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado a cargo de la COFOPRI, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa formulada por “el administrado”; debiendo disponerse su archivamiento una vez consentida la presente resolución.

20. Que, en este contexto, no corresponde a esta Subdirección evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta, por lo que se prescinde de las observaciones formuladas por esta Subdirección a través del Oficio N° 3873-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2019 y por ende de la documentación adjuntada en las S.I N° 35797-2019 y N° 00602-2020, con las que “el administrado” pretende dar cumplimiento a lo solicitado.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N° 451-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 503-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **SILVESTRE ZARATE BRICEÑO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario