



RESOLUCIÓN N° 0832-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 029-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **PABLO SALVATIERRA HILARIO**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 5 063,53 m², denominado como Parcela PS, ubicado en la Zona "Las Huertas de Pampas de Limay" al noroeste de Pachacamac, a 338 m. aprox. del Jirón Ferrocarril, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.° 12677611 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, anotado con CUS n.° 55005 (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 (en adelante el "TUO de la Ley n.° 29151"), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran 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 de los mismos, 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 escrito presentado el 05 de agosto de 2011 [S.I. n.° 13246-2011 (fojas 01 al 07)], el señor PABLO SALVATIERRA HILARIO (en adelante "el administrado") solicitó la venta directa de "el predio" por posesión establecida en el literal c) del artículo 77 del derogado Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA; adjuntando para tal efecto, entre otros, los siguientes documentos: a) Plano de Ubicación y Memoria Descriptiva de fecha julio de 2008; b) Formatos Hoja Resumen -Predio Rústico de los años 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2011; c) Copia legalizada de recibo de pago de impuesto predial de los años 2006 y 2011; d) Copia certificada de constatación efectuada por la PNP del 01 de diciembre de 2000 por daños materiales, respecto del predio Lote 5, Asociación de Productores Agropecuarios "Los Huertos de Llanavilla"; e) Plano de fecha Febrero 2004 y Memoria Descriptiva de fecha Marzo 2004 con Notificación 1958-2005-AG-PETTOPERLC sobre visación para proceso judicial emitido por el MINAGRI.
3. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de "el Reglamento", los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del "D.S. n.° 007-2008-VIVIENDA" - como el caso en concreto - se adecuan a las disposiciones establecidas por "el Reglamento" en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente.
4. Que, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración, y los artículos 189° y 218° establecen las pautas que orientan el procedimiento de venta por excepción, a favor de

particulares, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° del citado cuerpo legal.

5. Que, de la normativa glosada en el considerando precedente, 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 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 denominada “Venta directa de predios estatales de libre disponibilidad” (en adelante “la Directiva 006-2014/SBN”) y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

6. Que, con fecha 03 de setiembre de 2012, se realizó la inspección técnica a “el predio” conforme consta en la Ficha Técnica n.° 0156-2012/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2012 (foja 22), verificándose de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) Se encuentra delimitado parcialmente por un cerco de madera y por una edificación – vivienda de 2 pisos que ocupa aproximadamente el 15% del área total, el 10% ha sido nivelado utilizando muros de contención, el resto del área no presenta edificación alguna, se ha verificado que la totalidad del área se encuentra en posesión y custodia de “el administrado”; y ii) El entorno se configura como área de expansión parcelada y destinada a usos de vivienda, agropecuario y talleres de carpintería, se accede a través de caminos carrozables articulados al sistema vial del distrito.

7. Que, mediante Oficio 01813-2012/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2012 (foja 40), notificado el 18 de diciembre de 2012, esta Subdirección informó a “el administrado” que de acuerdo a la Ordenanza n.° 1146-MML publicada el 20 de junio de 2008, “el predio” tiene zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, la cual permite usos compatibles a los proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y seguridad física; y que de la inspección técnica realizada a “el predio” se advirtió la existencia de vivienda de dos pisos, siendo incompatible con la zonificación asignada, razón por la que no resultaba procedente su solicitud; sin perjuicio de ello, se verificó que de acuerdo a la documentación presentada su pedido puede enmarcarse a la causal d) del artículo 77° del derogado Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, solicitando para tal efecto su conformidad.

8. Que, mediante escrito presentado el 13 de febrero de 2013 [S.I. n.° 02385-2013 (foja 41)], “el administrado” formaliza su aceptación y brinda conformidad a la adecuación de su solicitud de venta directa a la causal d) del artículo 77° del derogado Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA.

9. Que, como parte de la evaluación del presente procedimiento, se procedió a realizar la calificación de la documentación presentada, emitiéndose el Informe de Brigada n.° 00074-2013/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril de 2013 (fojas 42 y 43), en el cual se determinó que es factible dar inicio al trámite de adjudicación en venta directa por causal de posesión a favor de “el administrado” dado que su solicitud cumple con los requisitos para la procedencia para la venta directa por la causal establecida en el literal d) del artículo 77° del derogado Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA.

10. Que, mediante escrito s/n presentado el 30 de julio de 2014 [S.I. n.° 16034-2014 (foja 47)], “el administrado” solicitó continuar su procedimiento y remitió la siguiente documentación: a) Copia fedateada de la Copia Certificada de constatación efectuada por la PNP del 01 de diciembre de 2000; b) Formatos Hoja Resumen y Predio Rústico de los años 2008 y 2011; c) Plano Perimétrico de fecha febrero de 2004 y Memoria Descriptiva de fecha 01 de marzo de 2004.

11. Que, en relación a la calificación sustantiva, el artículo 190° señala que se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

12. Que, con fecha 31 de marzo de 2015, se realizó la inspección técnica a “el predio” conforme consta en la Ficha Técnica n.° 0128-2015/SBN-DGPE-SDDI del 07 de abril de 2015 y anexos (fojas 65 al 67), verificándose sobre “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) Se encuentra delimitada en su totalidad con obra civil de carácter permanente; ii) “el administrado” ha construido de material noble un hospedaje de 3 pisos, ha acondicionado un taller de carpintería, un taller de fundición de aluminio y ambientes que son utilizados como almacenes; y, iii) “El administrado” radica en “el predio” conjuntamente con su familia, verificándose que cuenta con custodia permanente.

13. Que, a efectos de continuar con la evaluación del procedimiento, mediante el Informe Preliminar n.° 00044-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017, se determinó que: i) De la Consulta en el Sistema Integrado Documentario-SID, “el predio” no presenta ningún proceso judicial en contra de la SBN; ii) Contrastado el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, distrito del Pachacamac, Áreas de tratamiento Normativo IV, aprobado por ordenanza 1117-MML y 1146-MML de fecha de publicación 12 de enero de 2018 y 20 de junio de 2008, “el predio” está zonificado como Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), siendo su uso compatible: Protección del paisaje natural, arborización, entorno de protección y seguridad física para áreas ocupadas, no permitiéndose la ocupación con

usos urbanos de este territorio; iii) Las imágenes satelitales del CONIDA de fecha 22 de marzo de 2017, en “el predio” se observa obras civiles permanentes.

14. Que, a fin de complementar el diagnóstico técnico de “el predio”, se elaboró el Informe Preliminar n.º 00491-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril de 2021, en el que se determinó que: i) El Certificado de Zonificación y Vías n.º 0431-2020-MML-GDU-SPHU, señala que el predio cuenta con zonificación RDM- Residencial de Densidad Media, según Ordenanza n.º 2236-MML, de fecha 14 de febrero de 2020; ii) La documentación presentada por el administrado sustenta la posesión de “el predio”; iii) Del contraste con las imágenes históricas del Google Earth, se observa que “el predio” se encuentra ocupado y cuenta con construcciones, asimismo en la Ficha Técnica n.º 0156-2012/SBN-DGPE-SDDI, y n.º 0128-2015/SBNDGPE-SDDI, se indica que “el administrado” se encuentra en posesión y custodia de “el predio”; iv) Se identificó que existe el expediente n.º 026-2021/SBNSDDI tramitado por la Asociación de Posesionarios y Promotores con Proyectos Agropecuarios-APIPA sobre un área de 530 313,60 m², la cual abarca también a “el predio”, lo cual requiere de aclaración por parte de “el administrado”.

15. Que, en atención al numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, corresponde adecuar su petitorio de venta directa por la causal d) del artículo 77 del derogado Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA al numeral 3 del artículo 222 de “el Reglamento”, el cual prevé como causal de venta directa la posesión consolidada cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley n.º 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

16. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, con Oficio n.º 1445-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021 (en adelante, “el Oficio”), se adecuó la solicitud presentada por “el administrado” a la causal establecida en el numeral 3 del artículo 222 de “el Reglamento”, en ese sentido, se solicitó a “el administrado”: a) La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado y manifieste su interés en continuar con el presente procedimiento, conforme lo señala el artículo 100º de “el Reglamento”; y b) manifieste su interés en continuar con el presente procedimiento, toda vez que se identificó el expediente n.º 026-2021/SBNSDDI en trámite solicitado por la Asociación de Posesionarios y Promotores con Proyectos Agropecuarios-APIPA, respecto de un un área de 530 313,60 m², que abarca también el predio solicitado; otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil computados a partir del día siguiente de la notificación del citado documento, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146º Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. n.º 004-2019-JUS.

17. Que, el Oficio n.º 1445-2021/SBN-DGPE-SDDI fue notificado el 16 de julio de 2021 (foja 121), 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 otorgado al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vencía el 02 de agosto de 2021.

18. Que, hasta la fecha de vencimiento del plazo antes señalado, “el administrado” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en el Oficio n.º 1445-2021/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 (foja 123); por lo que corresponde, por ser mandato legal de orden público y obligatorio cumplimiento, hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; en consecuencia, corresponde declarar inadmisibles la solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo del expediente una vez quede consentida la presente resolución. Sin perjuicio de ello, “el administrado” puede volver a presentar su requerimiento, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

19. 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 008-2021-VIVIENDA, Directiva n.º 006-2014/SBN, Resolución n.º 041-2021/SBN-GG del 13 de mayo de 2021, y el Informe Técnico Legal n.º 1159-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** por causal establecida en la causal d) del artículo 77° del derogado Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, el cual, a su vez se adecua a lo señalado al numeral 3 del artículo 222 “el Reglamento”^[1], respecto del predio de 5 063,53 m², denominado como Parcela PS, ubicado en la Zona “Las Huertas de Pampas de Limay” al noroeste de Pachacamac, a 338 m. aprox. del Jirón Ferrocarril, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.° 12677611 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, anotado con CUS n.° 55005, presentada por el señor **PABLO SALVATIERRA HILARIO**, 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 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] En mérito al cambio de zonificación de “el predio” de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) a RDM- Residencial de Densidad Media, conforme consta el Certificado de Zonificación n.° 0431-2020-MML-GDU-SPHU de fecha 15 de junio de 2020.