



**RESOLUCIÓN N° 0937-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de octubre del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 606-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por los señores **PABLO ANDRÉS MENDOZA CONTRERAS** y **MARÍA CONCEPCIÓN CONDORI CALLOAPAZA** mediante la cual solicitan la **VENTA DIRECTA** del predio de 131,20 m<sup>2</sup>, ubicado en la Asociación San Pedro, Manzana A, Lote 11, registralmente denominado Lote A-2, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.º 12898713 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 58027 (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.º 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).
2. Que, mediante escrito del 19 de junio de 2019 [S.I. n.º 20020-2019 (fojas 01 al 04)], los señores **PABLO ANDRÉS MENDOZA CONTRERAS** y **MARÍA CONCEPCIÓN CONDORI CALLOAPAZA** (en adelante “los administrados”), solicitaron la venta de “el predio” por la causal establecida en el literal d) del artículo 77º del derogado D.S. 007-2008-VIVIENDA, señalando que la documentación técnica y legal consta en el Expediente n.º 383-2015/SBNSDDI tramitado con anterioridad ante esta Subdirección, realizándose el desglose de los documentos del citado expediente para incorporarse al presente trámite, conforme se indica en la Constancia n.º 0181-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019, según lo previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS que aprueba “el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General” (en adelante “el TUO de la Ley n.º 27444”).
3. Que, el artículo 56º 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, pudiendo aplicarse en todo lo que no se oponga a “el Reglamento”, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, aprobada mediante Resolución n.º 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva”). En ese sentido, corresponde evaluar el presente procedimiento de venta directa sustentada en la causal de posesión del numeral 4 del Artículo 222° de “el Reglamento”.

**4.** Que, de la normativa glosada, 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**5.** Que, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, se procedió a realizar la calificación de la documentación remitida, concluyéndose mediante Informe Preliminar n.º 745-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2019 (fojas 05 y 06), que “el predio”: i) Se denomina Lote A2, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 12898713 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, y constituye un aporte reglamentario para el Estado, destinado a servicios complementarios; ii) No se superpone con derechos mineros, Áreas Naturales Protegidas, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, comunidades campesinas, ni con predios que han sido incorporados al Portafolio Inmobiliario, ni propuestos para subasta, solicitudes pendientes ni en trámite; iii) La Municipalidad Distrital de Chorrillos comunicó, con Oficio n.º 013-2017-SG-MDCH del 10.01.2017 (S.I. n.º 00885-2017), que los documentos presentados han sido emitidos por la citada comuna y corresponden a “el predio”; iv) Según la Ficha Técnica n.º 0058-2017/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2017, se verificó que “los administrados” vienen ejerciendo la posesión de “el predio”. Asimismo, mediante el Informe de Brigada n.º 297-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09.04.2021 (fojas 139 al 141), se determinó que i) “El predio” constituye un bien de titularidad del Estado de dominio público, por ende deberá evaluarse su desafectación administrativa previamente a la aprobación del acto de disposición; b) “Los administrados” han cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo VI) de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”; y, v) Corresponde continuar con la calificación sustantiva.

**6.** Que, en atención al numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, corresponde adecuar el petitorio de venta directa al numeral 4 del artículo 222 de “el Reglamento”, el cual prevé como otro supuesto de causal de la venta directa, cuando se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

**7.** Que, el artículo 190° señala que en la etapa de la calificación sustantiva 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, el marco legal aplicable y se efectúa la inspección del predio, de ser el caso.

**8.** Que, como parte de la etapa de calificación sustantiva, se emitió el Informe Preliminar n.º 00808-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14.06.2021 (fojas 143 al 145), que concluye: i) “El predio” es un aporte reglamentario para el Estado (servicios complementarios) de acuerdo a la Habilitación Urbana aprobada con Resolución Ministerial n.º 367-70-VI-DE; ii) “Los administrados” se encuentran en posesión de “el predio”, en el que existe una edificación de 3 niveles, en material noble de dos frentes, con uso vivienda y cuenta con todos los servicios; iii) la posesión se acredita con la Constancia n.º 021-1999/MDCH del 21.05.1999, emitido por la Municipalidad Distrital de Chorrillos, y con las imágenes de Google Earth del año 2000; iv) “El predio” se encuentra dentro del área urbana consolidada, y sin superposiciones; emitiéndose la evaluación de calificación sustantiva favorable mediante Informe de Brigada n.º 00576-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05.07.2021 (fojas 146 al 149), que

concluye: a) “El predio” constituye un bien de dominio público del Estado que ha perdido tal condición, por cuanto en la inspección realizada el 22.02.2017, se observó la posesión, protección, custodia y conservación de “el predio” por parte de “los administrados”; y b) El pedido de venta directa respecto de “el predio” presentado por “los administrados” se enmarca en el numeral 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; asimismo, “los administrados” han cumplido con presentar los requisitos formales establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”, concordado con el artículo 6.2 de la Directiva n.º 006-2014/SBN.

### **Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego**

9. Que, mediante Memorandum n.º 00079-2021/SBN del 07 de julio de 2021 (foja 153), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal de otros supuestos de posesión, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 222 de “el Reglamento”.

### **Sobre el depósito de garantía**

10. Que, mediante Oficio n.º 02966-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2021 (fojas 154 y 155), notificado el 22 de julio de 2021, según cargo de notificación de fojas 156 y 157, se comunicó a “el administrado” sobre la conformidad otorgada al procedimiento de venta directa; solicitándole el depósito de la garantía que respalde su interés en el acto de disposición peticionado, por un monto no mayor a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), y la presentación de la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, de conformidad con el numeral 194.2 del artículo 194 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° “el TUO de la Ley n.º 27444”, bajo apercibimiento de declarar el abandono del presente procedimiento y su archivo correspondiente; plazo que se vencía el 05 de agosto de 2021.

11. Que, de la revisión efectuada se ha verificado que hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado, “los administrados” no han cumplido con presentar el depósito de la garantía ni la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, requisitos indispensables establecidos en la norma para la prosecución del trámite administrativo, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el oficio citado en el considerando anterior, debiéndose, en consecuencia, declarar en abandono el presente procedimiento, en mérito del numeral 194.2 del artículo 194 de “el Reglamento” disponiéndose el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio que “los administrados” puedan volver a presentar una nueva solicitud de venta directa, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

12. 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 46° 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 1271-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2021.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DECLARAR el ABANDONO del procedimiento administrativo de VENTA DIRECTA por causal establecida en la causal d) del artículo 77° de “D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA”, el cual a su vez se adecua a lo señalado al numeral 4 del artículo 222 “el Reglamento”, respecto del predio de 131,20 m<sup>2</sup>, ubicado en la Asociación San Pedro, Manzana A, Lote 11, registralmente denominado Lote A-2, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.º 12898713 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 58027, presentada por los señores **PABLO ANDRÉS MENDOZA CONTRERAS** y **MARÍA CONCEPCIÓN CONDORI CALLOAPAZA**, 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.º 18.1.1.17

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**