SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0972-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 699-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EDAL ESTUDIOS Y PROYECTOS DE SANEAMIENTOS E.I.R.L**, representado por su Gerente Eduardo Aldave Valerio, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 173,30 m2, ubicado en el Lote 1, Mz. CH del Asentamiento Humano Pando IX Etapa, en el distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio";

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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 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 escrito presentado el 28 de septiembre del 2020 (S.I. N° 15600-2020), EDAL ESTUDIOS Y PROYECTOS DE SANEAMIENTOS E.I.R.L, representado por su Gerente Eduardo Aldave Valerio (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", invocando las causales c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento" (fojas 1 a 2). Para tal efecto adjunta, diversa documentación sustentadora (fojas 6 al 119).

4. 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.

5. 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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **639380Y522**

compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222º de “el Reglamento”.

6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1011-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2020 (fojas 279), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estales en la partida registral N° P01203716 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 38984; el cual fue materia de desafectación administrativa mediante Resolución N° 024-2018/SBN-DGPE-SDDI (Asiento N° 00010) (fojas 284); ii) se superpone con la solicitud de ingreso N° 44720-2018 (Exp. 903-2018/SBNSDAPE), respecto al procedimiento de cesión en uso; iii) se superpone con el Proceso Judicial que obra en el Legajo N° 058-2015, en materia de reivindicación para la recuperación de “el predio”, interpuesta por parte de SBN en contra de la EMPRESA EDAL EIRL (“el administrado”); iv) es usado como depósito de materiales, cuenta con servicios de electricidad, agua y desagüe, asimismo se encuentra delimitado en su totalidad por obras civiles que impiden el acceso a terceros (cuenta con muro de material noble y dos puertas), por testimonio de la Asociación del adulto mayor está ocupado desde hace más de diez años por el Sr. Eduardo Aldave Valeri, el cual por acuerdos con otra junta vecinal ocupó el predio; según información que obra en la Ficha Técnica N° 163-2017/SBN-DGPE-SDDI (inspección técnica de fecha 05/07/2017); y, v) se encuentra en Área de Tratamiento Normativo II y cuenta con zonificación RDM – Residencial de Densidad Media, sin embargo, el uso de depósito no es permitido para dicha zonificación; conforme el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana del distrito de San Miguel aprobado por la Ordenanza N° 1098-MML del 30.11.07 publicada el 12.12.07 y el Cuadro de Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas del Área de Tratamiento Normativa N° II.

9. Que, esta Subdirección emitió la Resolución N° 0450-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 (en adelante “La Resolución”) (fojas 388); mediante la cual se declaró inadmisible, la solicitud de venta directa presentada por adelante “la administrada”, al haberse determinado que solo cumplió con subsanar tres de las cuatro observaciones realizadas en el Oficio N° 1668-2021/SBN-DGPE-SDDI de 4 de mayo de 2021.

10. Que, mediante escrito presentado el 18 de junio del 2021 (S.I. N° 15546-2021) (fojas 395), “la administrada” interpone recurso de reconsideración contra “la Resolución”, solicitando que se declare fundado su recurso. Al respecto, mediante Resolución N° 648-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio del 2021 (fojas 420), esta Subdirección estimo el recurso disponiendo retrotraer el procedimiento a la etapa de calificación formal, la cual comprende entre otros, la evaluación de la presentación de los requisitos formales exigidos por la causal de la venta directa invocada por parte de “la administrada”.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **639380Y522**

11. Que, mediante escrito presentado el 2 de septiembre del 2021 (S.I N° 22781-2021) (fojas 240), “la administrada” solicita que se declare fundada su solicitud de venta directa; y, con escrito presentado el 20 de septiembre del 2021(S.I N° 24598-2021) (fojas 245), “la administrada” se desiste de la solicitud y el procedimiento de venta directa de “el predio”, asimismo se solicita su venta a favor del señor Eduardo Aldave Valerio, para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) el certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral de Lima el 17 de mayo del 2021 (fojas 250); b) testimonio de la escritura pública de la constitución de “la administrada” (fojas 260); c) partida registral N° 03004735 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 290); y, d) testimonio de la escritura pública del aumento del capital y modificación parcial del estatuto (fojas 262).

12. Que, de acuerdo al artículo 126° numeral 2 del TUO de la Ley N° 27444, para el desistimiento de la pretensión o del procedimiento, acogerse a las formas de terminación convencional del procedimiento o, para el cobro de dinero, es requerido poder especial indicando expresamente el o los actos para los cuales fue conferido. En ese marco legal, de la revisión del certificado de vigencia de poder de Roberto Contratas Bustos emitido por la Oficina Registral de Lima el 17 de mayo del 2021, se observa que dentro de las facultades de representación se encuentran, entre otras, el desistirse, así como las facultades señaladas en los artículos 155° y 156° del Código Civil y los artículos 74° y 75° [1] del Código Procesal Civil; en este sentido, se acredito la representación otorgada por “la administrada”

13. Que, el numeral 197.1 del artículo 197º del “TUO de la Ley N° 27444”, define al desistimiento como una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo. Empero, es necesario acotar que, si bien a través de esta figura se pone fin al procedimiento administrativo, a diferencia de una resolución que se pronuncia sobre el fondo del asunto, el desistimiento no contiene una decisión sobre el fondo de la cuestión planteada.

14. Que, el numeral 200.1 del artículo 200° del “TUO de la Ley N° 27444”, prescribe que el desistimiento del procedimiento importará la culminación del mismo, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento. Asimismo, respecto a la oportunidad de presentación y forma del desistimiento, el numeral 200.4) de la indicada norma procedimental, señala que podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debiendo señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento, de no precisarse se considerará que se trata de un desistimiento del procedimiento.

15. Que, el numeral 200.5 del artículo 200° del “TUO de la Ley N° 27444”, prescribe que el desistimiento del procedimiento se podrá realizar en cualquier momento antes de que se notifique la resolución final de la instancia.

16. Que, en ese sentido, al no haberse emitido la resolución definitiva, corresponde aceptar el desistimiento del procedimiento administrativo formulado por “la administrada”, disponiéndose el archivo definitivo correspondiente; sin perjuicio de que posteriormente vuelva a plantear igual pretensión en otro procedimiento, teniendo en cuenta la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando, así como lo señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución.

17. Que, sin perjuicio a lo señalado en el considerando precedente, y en el extremo que requiere se tramite la venta directa de “el predio” a favor del señor Eduardo Aldave Valerio, se deberá aperturar un nuevo expediente administrativo con la finalidad de realizar la evaluación integral del requerimiento.

[1] **Facultades especiales. - Artículo 75.-** Se requiere el otorgamiento de facultades especiales para realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos y para demandar, reconvenir, contestar demandas y reconvenciones, desistirse del proceso y de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso, sustituir o delegar la representación procesal y para los demás actos que exprese la ley.

El otorgamiento de facultades especiales se rige por el principio de literalidad. No se presume la existencia de facultades especiales no conferidas explícitamente.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **639380Y522**

De conformidad con lo establecido en la Ley Nº 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, aprobada mediante Resolución Nº 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° 1007-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1305-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Aceptar el **DESISTIMIENTO** presentado **EDAL ESTUDIOS Y PROYECTOS DE SANEAMIENTOS E.I.R.L**, representado por su Gerente Eduardo Aldave Valerio, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer la apertura un nuevo expediente administrativo con la finalidad de realizar una nueva evaluación de la petición formulada por el señor Eduardo Aldave Valerio.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
POI N° 181.1.15

VISADO POR:

Firmado digitalmente por:
MUÑOZ CHACON Juan Jose FAU
20131057823 hard
Fecha: 29/10/2021 10:15:19-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
SANTILLAN DIAZ Ghersi Silvana FAU
20131057823 hard
Fecha: 29/10/2021 10:17:52-0500

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Firmado digitalmente por:
PINEDA FLORES Maria Del Pilar FAU
20131057823 hard
Fecha: 29/10/2021 11:31:55-0500

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **639380Y522**