



RESOLUCIÓN N° 1132-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 462-2013/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **COR & MEL S.C.R.L.**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 95,17 m², ubicado al fondo del lote 28 de la manzana A de la Urbanización La Milla, frente a la calle Engranaje n.º 272, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida n.º 12869551 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado con CUS n.º 59484 (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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"), su 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 ejecutar los actos de disposición de los predios del Estado 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, conforme lo dispuesto en 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.
2. Que, mediante Escritos s/n presentados el 30 de julio de 2012 (S.I. n.º 12082-2012), 20 de noviembre del 2012 (S.I. n.º 18961-2012), 18 de diciembre del 2013 (S.I. n.º 23910-2013), 01 de abril del 2014 (S.I. n.º 06915-2014), 15 de diciembre del 2014 (S.I. n.º 27668-2014), 22 de enero del 2015 (S.I. n.º 01463-2015), la empresa COR & MEL S.C.R.L., representada por EVARISTO CORONADO CHERO (en adelante "el administrado"), impulsa el procedimiento de venta directa de "el predio", sustentada en la causal a) del artículo 77º del derogado Decreto Supremo n.º 007-2008.VIVIENDA y modificatorias. Para lo cual presentó, entre otros, los siguientes documentos: a) Plano n.º 1174-2011-SBN-DGPE-SDAPE; b) Resolución n.º 327-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de diciembre de 2011; c) Memoria Descriptiva n.º 0799-2011/SBN-DGPE-SDAPE; d) Ficha Técnica n.º 0115-2012/SBN-DGPE-SDDI; e) Copia literal de la Partida n.º 44184087; f) Copia legalizada de las Declaraciones Juradas de Autoavalúo (HR-Hoja Resumen y PU Predio Rústico); g) Constancia de posesión n.º 203-SGCHU-GDU/MDSMP; y, h) Certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios n.º 1147-2012-SGOP-GDU/MDSMP.
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 derogado "Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA" - como el caso de autos - 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; 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, 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.
6. Que, el procedimiento de 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, 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 (evaluación formal de la solicitud), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.
8. Que, tal como se indicó en el segundo considerando de la presente resolución, la solicitud de “el administrado” fue presentada durante la vigencia del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y la derogada Directiva n.º 003-2011-SBN “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causa de predios de dominio privado del estado de libre disponibilidad”. En tal sentido, dentro del citado marco legal, se expidió el Informe de Brigada n.º 047-2015/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2015, determinándose respecto a “el predio” lo siguiente: i) consta inscrito a nombre del Estado en la Partida Electrónica n.º 12869551 del Registro de Predios de Lima, anotado en el Registro SINABIP n.º 17721 y CUS n.º 59484; ii) según consta en las Fichas Técnicas n.º 0115-2012 y 0050-2014/SBN-DGPE-SDDI, el acceso es regular y natural al predio estatal, a través del predio de propiedad del administrado ubicado en la Calle Engranaje n.º 272, Lote 28 de la Manzana A de la Urbanización Industrial La Milla, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.
9. Que, posteriormente se emitió la Directiva n.º 006-2014-SBN (en adelante “la Directiva”) que derogó la Directiva n.º 003-2011-SBN, en ese marco legal se emitió el Informe de Brigada n.º 494-2015/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2015, se procedió a la calificación sustantiva del procedimiento, determinándose, entre otros, lo siguiente: i) es un bien de dominio privado del Estado representado por la SBN y de libre disponibilidad; y, ii) Se ha considerado viable emitir el informe de calificación favorable de la solicitud de venta submateria, por cuanto ha cumplido “el administrado” con sustentar los requisitos formales que sustentan la causal invocada de venta.
10. Que, mediante el Oficio n.º 857-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2015, se comunica a “el administrado” la conformidad otorgada por el Superintendente de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales al procedimiento submateria, a través del Memorándum n.º 042-2015/SBN del 01 de abril del 2015, en aplicación de lo establecido en el numeral 6.6) de las Disposiciones Específicas de “la Directiva”, la cual fue solicitada con el Memorándum n.º 795-2015/SBN del 19 de marzo del 2015 (folio 127).
11. Que, con Memorando n.º 1448-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo del 2015 dirigido a la Oficina de Administración y Finanzas se solicita el servicio de tasación de “el predio”, razón por la que mediante Escrito s/n del 16 de julio del 2015 (S.I. n.º 16456-2015) la empresa tasadora Fredy Vizcarra Zenteno Ingeniero Civil S.A.C., presenta el Informe de Tasación Comercial n.º 276-2015, aclarado con Escritos s/n del 31 de julio del 2015 (S.I. n.º 17471-2015), 13 de agosto del 2015 (S.I. n.º 18790-2015), 25 de agosto del 2015 (S.I. n.º 19745-2015), 7 de setiembre del 2015 (S.I. n.º 20778-2015); los que fueron evaluados por el responsable técnico de esta Superintendencia, mediante Informe n.º 1264-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2015, el cual concluye que no resulta posible otorgar conformidad; posteriormente, la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN con Oficio n.º 296-2015/BN-OAF del 14 de setiembre del 2015, comunicó a la empresa tasadora la cancelación del servicio de tasación.

12. Que, mediante Oficio n.º 2253-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre del 2018 (folio 262), se comunica a “el administrado” lo expuesto en el considerando anterior, informándole además que se requiere un nuevo servicio de tasación, otorgándole el plazo de treinta (30) días hábiles, más un día hábil por el término de la distancia, para que manifieste su consentimiento expreso para la prosecución del procedimiento administrativo, bajo apercibimiento de declararse el abandono del mismo; el oficio fue notificado el 17 de setiembre del 2018 al domicilio señalado por “el administrado”, por lo que se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el artículo 21º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444; en respuesta, con Escrito s/n de fecha 25 de octubre del 2018 (S.I. n.º 39012-2018), comunica su interés en proseguir con una nueva tasación.

13. Que, en virtud de la normativa citada en el tercer considerando se procedió adecuar el presente procedimiento a la causal a) del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA se adecuó su petitorio a la causal 2 del artículo 222 de “el Reglamento”, así como se procedió a actualizar la información relacionada a “el predio” mediante el Informe Preliminar n.º 00752-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio del 2021, determinándose lo siguiente: i) el predio inscrito en la Partida n.º 44184087, colinda y constituye el único acceso directo a “el predio”; ii) de la revisión de la Partida Electrónica n.º 44184087 del Registro de Predios de Lima en el Asiento C00005 corre inscrita la adquisición del inmueble por el BBVA BANCO CONTINENTAL, en virtud a la compraventa otorgada por “el administrado” a su favor.

14. Que, en virtud de lo expuesto habiéndose determinado, que “el administrado” ya no es propietario del inmueble colindante al predio del Estado, el presente procedimiento no se subsume en el numeral 1) del artículo 222º de “el Reglamento”, razón por la que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa respecto de “el predio” presentada por “el administrado”.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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 “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “la Directiva” y su modificatoria, “T.U.O. de la Ley n.º 27444”, la Resolución 041-2021/SBN-GG y, el Informe Técnico Legal n.º 1520-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EVARISTO CORONADO CHERO**, representante de la empresa Cor & Mel S.C.R.L., por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese. -

P.O.I.N.º 18.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario