



RESOLUCIÓN N° 1305-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 817-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIO RAYMUNDO CHOQUEPUMA PUMA**, mediante la cual solicita la adjudicación en **VENTA DIRECTA** del predio de **5 000,00 m²**, ubicado en el Lote 01 del área mayor N° 10, frente a la Calle Chancay, Asociación Popular la variante de Ancón, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 30 de julio del 2021 (S.I. N° 19555-2021) **MARIO RAYMUNDO CHOQUEPUMA PUMA** (en adelante “el administrado”), solicita la adjudicación en venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del Decreto Supremo Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; normativa actualmente derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 9 y 10); **2)** copia simple de plano de perimétrico y ubicación suscrita por el Ingeniero Agrónomo Víctor Raúl Rojas Aspe, signado con Código C.I.P. N° 28999 (fojas 11); **3)** copia simple de la memoria descriptiva (fojas 12 y 15); **4)** copia simple de la Credencial de verificador común del el Ingeniero Agrónomo Víctor Raúl Rojas Aspe, signado con Código C.I.P. N° 28999 (fojas 16); **5)** copia simple del Certificado de Habilidad del Ingeniero Agrónomo Víctor Raúl Rojas Aspe, signado con Código C.I.P. N° 28999 (fojas 17); **6)** copia simple de Certificado Registral Inmobiliario de fecha 19 de enero de 2021, del predio inscrito en la partida registral N° 02103887 del registro de predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 18); y, **7)** copia simple del Certificado Literal de la partida registral N° 02103887 del registro de predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 19 al 30).

4. Que, de la revisión de la solicitud “el administrado” sustenta su requerimiento en la causal c) del Decreto Supremo Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; al respecto, corresponde indicar que el

Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, 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 complemente 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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01191-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2021 en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se ubica dentro del área desafectada mediante Resolución N° 035-2003/SBN-GO-JAR del 03 de abril de 2003, que forma parte del ámbito mayor (275 386 176,97 m²) inscrito a favor del Estado, en el asiento B00019 de la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con Código Único SINABIP -CUS N° 26225, que cuenta con título pendiente 2113686- 2021 (Anotación Preventiva – Decreto Legislativo N° 1192).
- ii) Se encuentra en área zonificada como ZONA IV – Daño Severo, de acuerdo a la zonificación del riesgo sísmico a nivel de manzanas, asimismo, de acuerdo a Microzonificación sísmica del SISMID, se encuentra en ámbito micro zonificado como Zona I: cuya descripción es “Zonas de afloramiento de roca con diferentes grados de fracturación, depósitos de grava y arena de compacidad densa, depósitos de limos y arcillas de consistencia rígida a muy rígida. Periodos de vibración ambiental menores a 0,30s. Periodos de vibración ambiental menores”; conforme lo visualizado en el SIGRID del CENEPRED.
- iii) La Constancia de Posesión Especial de fechas 17 de diciembre de 2011, así como la Constancia de Posesión de Predio N° 815-2018-MDA-GDU-SGUCHU del 07 de febrero del 2018, describen un predio (área y colindancias) que muestran indicios de posible correspondencia con “el predio”, sin embargo, discrepan en la ubicación respecto la indicada en la documentación técnica (planos y memoria descriptiva).
- iv) Se encontraba aparentemente cercado con material noble y ocupado en un porcentaje aprox. de 17 % en fechas 01-2010 y 04-2012, mientras que en dicha situación continuaría en fechas 03-2014, 02-2019 y 27/02/2019, no obstante, su área ocupada ha incrementado a un porcentaje aprox. de 40 %.

10. Que, en atención a lo advertido en el ítem ii), mediante Oficio N° 04126-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2021 reiterado con Oficios Nros. 04915-2021/SBN-DGPE-SDDI y 05441-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre y 28 de diciembre de 2021, respectivamente, esta Subdirección solicitó información a la Municipalidad distrital de Ancón, en adelante “la Municipalidad” que

informe si “el predio” es considerado habitable, caso contrario sírvase remitir el sustento (Informe de Declaración de Riesgo) que aprueba la declaración de Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo). Al respecto, “el administrado” mediante escrito de fecha 04 de abril de 2022 (S.I. N° 09658-2022) puso en conocimiento a esta Subdirección el Oficio N° 026-2022-SG/MDA del 10 de febrero de 2022 emitido por “la Municipalidad”, el mismo que remite el Informe N° 011-2022-SGRD-GM/MDA del 07 de febrero de 2022, mediante el cual se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Para determinar el nivel de riesgo se debe tener finalizado el escenario de riesgos de la referida comuna, y mismo que encuentra en proceso de desarrollo en coordinación con PREDES; y,
- ii) De acuerdo el SIGRID el predio se encuentra en una zonificación Zona IV – DAÑO SEVERO y de acuerdo al SISMID se encuentra en una ZONA I – Afloramiento de roca con diferentes grados de fracturación.

11. Que, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00735-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2022, se complementa el diagnóstico técnico y conclusiones del Informe Preliminar N° 1191-2021/SBN-DGPE-SDDI, determinándose respecto de “el predio” que presenta zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, se encuentra en Área de Tratamiento Normativo I, conforme el Plano de Zonificación del distrito de Ancón aprobado con Ordenanza N° 1018-MML del 26.04.07 y N° 2103-MML y última actualización aprobada con Ordenanza N° 2374-MML publicada el 23.07.2021, que forma parte del Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana (Ordenanza N° 620-MML y modificatorias), el cual permite usos de vivienda Unifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial, así mismo son permitidos y compatibles los usos detallados en el Índice de Usos de Actividades Urbanas del Área de Tratamiento Normativo I.

12. Que, habiéndose determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, se procedió a la calificación formal de la solicitud de venta directa de “el administrado”, emitiéndose el Oficio N° 02881-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2022, en adelante “el oficio 1”, con el cual se realizó la calificación formal de la solicitud de venta directa.

13. Que, mediante el escrito presentado el 31 de agosto de 2022 (S.I N° 22870-2022), por “el administrado” solicita el desistimiento del procedimiento de venta directa respecto de “el predio” y, la devolución de documentos.

14. Que, el numeral 197.1 del artículo 197° 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.

15. 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 198.4) 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.

16. 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.

17. Que, en ese sentido, al no haberse emitido la resolución definitiva, corresponde aceptar el desistimiento del procedimiento administrativo formulado por “el administrado”, 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 cuarto y quinto considerando, así como lo señalado en el octavo considerando de la presente resolución.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, la solicitud de devolución de documentos fue atendida mediante Oficio N° 03342-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre del 2022; haciéndose efectiva mediante Acta N° 00049-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre del 2022, conforme consta de la Constancia de Desgloce N° 00334-2022/SBN-DGPE-SDDI de la misma fecha.

De conformidad con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Informe de Brigada N° 01347-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2022, y el Informe Técnico Legal N° 1450-202/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Aceptar el **DESISTIMIENTO** presentado **MARIO RAYMUNDO CHOQUEPUMA PUMA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

P.O.I N° 19.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI