



RESOLUCIÓN N° 0022-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1135-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROLANDO RODRÍGUEZ JARA, ZELA MARIBEL DIONICIO DUEÑAS, EDITH GIANNINA MATOS ARROYO, GISELA DEL ROCIO PAREDES BARBIERI**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 108 101,17 m², ubicado en el Sector Lomas de Carabayllo, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, 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 T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 el 15 de octubre de 2019 (S.I. N° 33813-2019), **ROLANDO RODRÍGUEZ JARA, ZELA MARIBEL DIONICIO DUEÑAS, EDITH GIANNINA MATOS ARROYO, GISELA DEL ROCIO PAREDES BARBIERI** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio", sin precisar la causal en la que sustentan su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrónomo César Humberto Castagne Chung en noviembre de 2015 (fojas 4); y, **ii)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero agrónomo César Humberto Castagne Chung en noviembre de 2015 (foja 10).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

5. Que, el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” y el numeral 151.1) del artículo 151° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la LPAG”).

7. Que, en tal sentido como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si éste es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1344-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2019 (foja 11), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. 3 693,97 m² (representa el 3.42 % de “el predio”) y 33 047,53 m² (representa el 30.56 % de “el predio”) se superponen con áreas de mayor extensión inscritas a favor del Estado en las partidas registrales N° 13567260 y N° 13567257 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima respectivamente (fojas 14 y 16) (en adelante “el área disponible”).
- ii. Según las imágenes satelitales del Google Earth, del periodo comprendido entre el 2009 al 2018, se observa que el “área disponible” es de naturaleza eriaza, conformada por ladera de cerros de pendiente suave y topografía accidentada, encontrándose desocupada y sin delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros.
- iii. El “área disponible” recae en 21 517,43 m² (representa el 19.90 % de “el predio”) en Zona de Recreación Pública – ZRP y en 15 224,07 m² (representa el 14.08 % de “el predio”) en área de circulación.



RESOLUCIÓN N° 0022-2020/SBN-DGPE-SDDI

- iv. 45 537,49 m² (representa el 42.11 % de "el predio") se superpone con un área acumulada inscrita a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en la partida registral N° 13884857 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 19), con CUS 113968.
- v. 12 557,17 m² (representa el 11.60 % de "el predio") se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P01261887 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 26), con CUS N° 34656, afectado en uso a favor de la Municipalidad de Distrital de Carabaylo, constituyendo un lote de equipamiento urbano destinado parque/jardín.
- vi. 13 309,39 m² (representa el 12.31 % de "el predio") se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de terceros en la partida registral N° 49059151 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 30).

9. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede, se ha determinado que las áreas a las que se hacen referencia en los ítems iv), v) y vi), son de titularidad de otras entidades (Municipalidad Metropolitana de Lima y COFOPRI) y de terceros, razón por la que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32^{o1} de "el Reglamento".

10. Que, en relación al "área disponible", corresponde indicar que 21 517,43 m² (representa el 19,90 % de "el predio") recae en Zona de Recreación Pública ZRP, incompatible con el uso que le pretenden dar "los administrados" (industrial); y, 15 224,07 (representa el 14,0890 % de "el predio") recae en Área de Circulación, bien de dominio público (vía) que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú y el literal a) del artículo 2.23 de "el Reglamento".

11. Que, en atención a lo señalado, sólo el área de 21 517,43 m² (representa el 19,90 % de "el predio"), es pasible de ser objeto de acto de disposición, debiéndose tener en cuenta lo establecido en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente, por compra venta directa.

¹ El numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

² **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "los administrados" a través del Oficio N° 4310-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2019 (en adelante "el Oficio 1") (fojas 36), concluyendo lo siguiente:

- i) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se advierte que "el predio" colinda por el lado oeste con vía afirmada, determinándose que no es el único acceso, por tanto no es posible realizar la venta directa por la causal a).
- ii) De la evaluación técnica se determinó que "el predio" recae en zona de Recreación Pública – ZRP, zonificación que es incompatible con el uso que se le pretende dar (industrial), por tanto no es posible realizar la venta directa por la causal c).
- iii) De la evaluación del cambio físico se determinó que se encuentra desocupado, sin delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros, dichas características datan del 04/2009 al 04/2018; por tanto es posible realizar la venta directa por la causal d).

13. Que, en dicho contexto, mediante "Oficio 1" se requirió a "los administrados" lo siguiente: i) reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 21 517,43 m² (representa el 19,90 % de "el predio"), ii) señalar si su petición se encuentra inmersa en la causal b) o e) del artículo 77° de "el Reglamento" y iii) presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud; otorgándose para ello un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio 1",

14. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio 1" fue notificado el 28 de noviembre de 2019 en la Casilla Postal N° 2773 del Colegio de Abogados de Lima, domicilio procesal consignado en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, según se advierte del cargo de notificación (fojas 38); no obstante, esta Subdirección advirtió que por error se otorgó a "los administrados" un plazo menor al establecido en la "la Directiva N° 006-2014/SBN", para que subsanen las observaciones advertidas en el décimo tercer considerando de la presente resolución (10 días hábiles más el término de la distancia), razón por la que mediante el Oficio N° 4570-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2019 (en adelante "el Oficio 2") (fojas 42), se corrige el error material, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio 2", para que subsanen las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444".

15. Que, "el Oficio 2" fue notificado el 18 de diciembre de 2019 en la Casilla Postal N° 2773 del Colegio de Abogados de Lima, según se advierte del cargo de notificación (fojas 43); razón por la cual se encuentra debidamente notificado de acuerdo al numeral 21.1 del artículo 21^{o4} concordado con el numeral 22.1 del artículo 22^{o5} de "el TUO de la LPAG", siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 15 de enero de 2020.**

16. Que, en dicho contexto "los administrados" mediante escrito presentado el 10 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39477-2019) (foja 38), es decir, dentro del plazo otorgado, en vía de subsanación solicitaron que se les adjudique en calidad de compra - venta directa el área de 21 517,43 m², sin adjuntar documentación alguna.

⁴ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

⁵ Artículo 22.- Notificación a pluralidad de interesados

22.1 Cuando sean varios sus destinatarios, el acto será notificado personalmente a todos, salvo si actúan unidos bajo una misma representación o si han designado un domicilio común para notificaciones, en cuyo caso éstas se harán en dicha dirección única.

(...)



RESOLUCIÓN N° 0022-2020/SBN-DGPE-SDDI

17. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

Reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 21 517,43 m² (representa el 19,90 % de “el predio”)

“Los administrados” señalan que en vía de subsanación solicitan que se les adjudique en calidad de compra - venta directa el área de 21 517,43 m². Por lo expuesto, se concluye que han cumplido con subsanar la primera observación advertida.

Señalar la causal en la que sustenta su pedido de venta directa

“Los administrados” señalan que amparan su solicitud en lo dispuesto en los artículos 74°, 75° y 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, sin precisar la causal del artículo 77° en la que sustentan su requerimiento. Por lo expuesto, se concluye que no han cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

Presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud

“Los administrados” no adjuntan documentación alguna a su escrito. Por lo expuesto, se concluye que no han cumplido con subsanar la primera observación advertida.

18. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “los administrados” sólo han cumplido con subsanar una de las tres observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 027-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2020; el Informe Técnico Legal N° 0022-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0023-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2020.

SE RESUELVE:



PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROLANDO RODRIGUEZ JARA, ZELA MARIBEL DIONICIO DUEÑAS, EDITH GIANNINA MATOS ARROYO, GISELA DEL ROCIO PAREDES BARBIERI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES