



RESOLUCIÓN N° 0072-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N°. 481-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS PRADERAS DE TACNA**, representada por la señora **ADELA ELVA MACEDO RODRÍGUEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 114 797,64 m², ubicada en el distrito, provincia y departamento de Tacna, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N°. 019-2019-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N°. 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N°. 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 105-2018-VIVIENDA/VMVU presentado el 19 de abril del 2019 (S.I. N° 14312-2018), el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, traslada el escrito s/n presentado el 28 de marzo del 2018 por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS PRADERAS DE TACNA**, representada por la señora **ADELA ELVA MACEDO RODRÍGUEZ** (en adelante "la Asociación") con el cual solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 a 4). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (foja 5); **b)** copia certificada del certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Tacna el 20 de marzo del 2018 (foja 6); **c)** Certificado Literal de la partida registral N° 11124582 del Registro de Personas Jurídicas emitido por la Oficina Registral de Tacna el 19 de marzo del 2018 (fojas 7 a 11); **d)** Plano Perimétrico – Ubicación (PU-



01) de diciembre del 2017 (foja 12); e) Memoria descriptiva de marzo del 2017 (foja 13); y, f) Documento denominado "Estudio de instalación de taller textil y/o corte y confección" (fojas 15 a 35).

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, de manera excepcional, objeto de venta 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"); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

5. Que, por su parte, el 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 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 bienes de su propiedad; en concordancia con ello, 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.

6. Que, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)*".

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N°. 1272, aprobado mediante D.S. N°. 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), dispone que: "*Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)*". Por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "*Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario*".

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N°. 626-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio del 2019 (fojas 36 a 37), determinándose respecto de "el predio" lo siguiente: i) 71 773,9 m² (62,51% de "el predio") se encuentran inmersos en ámbitos inscritos a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 11027607, 11027608, 11027606, 11027604, 11028488, 11027600, 11027603, 11027605 y 11009056 de la





RESOLUCIÓN N° 0072-2020/SBN-DGPE-SDDI

Oficina Registral de Tacna; **ii**) 42 650,21 m² (37,14% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Banco de Materiales en la partida registral N° 11023393 de la Oficina Registral de Tacna; **iii**) 341,45 m² (0,3% de "el predio") forma parte de un ámbito inscrito a favor del Comité de Administración de la Zona de Tratamiento Especial de Tacna – ZOTAC en la partida registral N° 11009056 de la Oficina Registral de Tacna; y **iv**) 57,12 m² (0,05% de "el predio") se encuentran en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

10. Que, mediante Oficio N° 0074-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2018 (en adelante "el Oficio 1") se formuló observaciones al pedido de "la Asociación" (fojas 39 a 40), siendo notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 04 de setiembre del 2018, según consta en el Acta de Notificación N° 000783 (foja 38).

11. Que, mediante escrito presentado el 30 de octubre del 2018 (S.I. N° 39656-2018) "la Asociación" solicitó la ampliación del plazo para la subsanación de las observaciones formuladas por esta Subdirección (fojas 45 a 47).

12. Que, mediante escrito presentado el 22 de noviembre del 2018 (S.I. N° 42565-2018) "la Asociación" solicita que se le indique que entidad es la que aprueba su proyecto denominado "Proyecto para la construcción de módulos de vivienda social y la instalación de talleres textiles y/o corte y confección" (fojas 48 a 53).

13. Que, habiéndose evaluado integralmente el procedimiento, se advierte que en "el Oficio 1", por un error involuntario, no se indicó cual es el área de dominio privado estatal y de libre disponibilidad que puede ser materia de disposición, por lo que se procedió a emitir el Oficio N° 4689-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2019 (en adelante "el Oficio 2") (fojas 130 a 131), mediante el cual se requirió a "la Asociación" lo siguiente: **i**) presente nueva documentación técnica en la que excluya las áreas de 42 650,21 m², 341,45 m² y 57,12 m² dado que no puede ser materia de venta directa de conformidad con la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución; **ii**) presente documento mediante el que apruebe su proyecto de interés nacional o regional del sector o entidad competente, teniendo en cuenta que dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutara el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este, precisando que dicha documentación deberá guardar correspondencia con el área reformulada; otorgándosele un plazo de 15 días hábiles más el termino de distancia de dos (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", 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 T.U.O. de la Ley N° 27444".

14. Que, corresponde precisar, que "el Oficio 2" fue notificado en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 06 de enero del 2020, según consta



en el Acta de Segunda Visita (fojas 127), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444", en la medida que en la primera visita realizada el 2 de julio de 2019, no se encontró al administrado u otra persona; razón por la cual se le tiene por bien notificado. En consecuencia, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para cumplir con lo requerido, venció el 29 de enero del 2019.

15. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, "la Asociación" no cumplió con subsanar la observación advertida en "el Oficio", en el plazo otorgado (fojas 132); razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

16. Que, en cuanto lo requerido en la S.I. N° 42565-2018, "la Asociación" deberá considerar que el artículo 77° literal b) indica que: *"Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares (...) b) con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado"*. En este contexto, el sector o el gobierno regional competente, es el que deberá calificar y aprobar el proyecto de inversión solicitado.

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° 070-2019/SBN-SG del 25 de julio del 2019, el Informe de Brigada N° 063-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2020; y, los Informes Técnicos Legales N° 0071-2020/SBN-DGPE-SDDI; 0072-2020/SBN-DGPE-SDDI; 0073-2020/SBN-DGPE-SDDI; 0074-2020/SBN-DGPE-SDDI; 0075-2020/SBN-DGPE-SDDI; 0076-2020/SBN-DGPE-SDDI; 0077-2020/SBN-DGPE-SDDI; 0078-2020/SBN-DGPE-SDDI; 0080-2020/SBN-DGPE-SDDI; y 0081-2020/SBN-DGPE-SDDI, todos del 31 de enero del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS PRADERAS DE TACNA**, representada por la señora **ADELA ELVA MACEDO RODRIGUEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del 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

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.