



RESOLUCIÓN N° 0415-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 1251-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LA IGLESIA BÍBLICA CORDERO DE DIOS INTERNACIONAL**, representado por su presidente Ricardo González Bustamante, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 264 928,42 m² ubicado a la altura del Km 61 + 750 al km 60 +660 de la Panamericana Norte (Variante al Serpentin de Pasamayo), distrito Aucallama, provincia Huaral, departamento de Lima, en adelante "el predio".

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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 06 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39183-2019), Ricardo González Bustamante, representante de la **IGLESIA BÍBLICA CORDERO DE DIOS INTERNACIONAL** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" (foja 1), sin precisar la causal bajo la cual ampara su pedido. Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su DNI (fojas 02); **b)** copia de solicitud de fecha 13 de noviembre de 2019 (fojas 04); **c)** copia simple del Oficio N° 236-2019/SBN-DGPE-SDDI (Fojas 06); **d)** copia de la partida registral N°70593143 en el Registro de Personas Jurídicas(fojas 28); **e)** copia simple del plano de ubicación y perimétrico (fojas 29); **f)** copia del Oficio N°991-2019/SBN-GG-UTD (fojas 32); y, **g)** copia simple de la partida registral N°.60158232 de la Oficina Registral de Lima (fojas 37), y **h)** copia simple de la memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Henry Delgado Ortega.

4.- Que, 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.

5.- 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 manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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”).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles 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”, la “Directiva 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° 1560-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2019 (fojas 38), determinándose respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Del desarrollo del cuadro de coordenadas se obtuvo un área gráfica de 264 931,56 m², advirtiéndose además que lo conforman seis áreas sin continuidad física: 27,490.30 m² (en adelante “el predio 1”), 31,823.85 m² (en adelante “el predio 2”), 42,063.06 m² (en adelante “el predio 3”), 51,595.06 m² (en adelante “el predio 4”), 58,150.04 m² (área gráfica de 58,150.03) (en adelante “el predio 5”); y, 53,809.26 m² (en adelante “el predio 6”),
- ii. “El Predio 1” de 27,490.30 m² denominado Parcela 1, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 60158229 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iii. “El Predio 2” de 31,823.85 m² denominado Parcela 2, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 60158230 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iv. “El Predio 3” de 42,063.06 m² denominado Parcela 3 se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 60158231 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- v. “El Predio 4” de 51,595.06 m² denominado Parcela 4 se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 60158232 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

- vi. “El Predio 5” de 58,150.04 m² (área gráfica de 58,150.03), denominado Parcela 5 se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 60158232 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- vii. “El Predio 6”, de 53,809.26 m² denominado Parcela 6 se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 60158234 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- viii. “El predio 2” se superpone con legajo N°097-2019 (Expediente Judicial N°15242-2018), sobre proceso de impugnación de Resolución Administrativa (Res N°135-2018/SBN-DGPE-SDDI), interpuesto por la Asociación de Medianos y Microempresarios cuyo estado se encuentra en trámite.
- ix. “El predio 4” se superpone con legajo N°036-2019 (Expediente Judicial N°15236-2018), sobre proceso de impugnación de Resolución Administrativa (Res N° 130-2018/SBN-DGPE), interpuesto por la Asociación de Mediano y Microempresarios Sol del Perú cuyo estado se encuentra en trámite.
- x. “el predio 6”, se superpone con legajo N°088-2019 (Expediente Judicial N°15239-2018), sobre proceso de impugnación de Resolución Administrativa, (Res N° 137-2018/SBN-DGPE-SDDI), interpuesto por la Asociación de Mediano y Microempresarios Sol del Perú cuyo estado se encuentra en trámite.
- xi. Revisada la Base Gráfica del Portafolio, se verifica lo siguiente:

- “el predio 1”, ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario mediante Resolución N°600-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018.
- “el predio 2”, ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario mediante N°601-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018.
- “el predio 3”, ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario mediante N°602-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2019.
- “el predio 4”, ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario mediante N°603-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018
- “el predio 5”, ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario mediante Resolución N°604-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018
- “el predio 6”, ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario mediante Resolución N°605-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018

xii. “El predio”, no cuenta con zonificación, según Plano de Zonificación de Uso de Suelo de junio del 2017 así como el Plan de Desarrollo Urbano – PDU de la Ciudad de Huaral del año 2016-2025, aprobado con Ordenanza Municipal N° 018-2017 de fecha 23/06/2017, sin embargo, están considerados en área de tratamiento territorial III (Valle Huaral - Auicallama) – Área de especialización IIIb, según la Modificación del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Huaral 2009 – 2019, aprobado mediante Ordenanza Municipal N°001-2018-MPH del 23/03/2018.

xiii. De la evaluación del cambio físico, “el predio”, se ubica en zona desértica, topografía ondulada, se encuentran parcialmente ocupadas por edificaciones tipo vivienda (10%) dispersas en sectores de “los predios”, sin delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros, delimitado principalmente por terrenos eriazos. El acceso es por la Variante Pasamayo, asimismo, los indicios de ocupación datarían desde el año 2011 (1%), a partir de este año al 2019 se visualiza ocupación progresiva del 1% al 10 % conforme a las Fichas N° 0166-2018/SBN-DGPE-SDDI, N° 0167-2018/SBN-DGPE-SDDI, N° 0168-2018/SBN-DGPE-SDDI, N° 0169-2018/SBN-DGPE-SDDI, N° 0170-2018/SBN-DGPE-SDDI y N° 0171-2018/SBN-DGPE-SDDI.

9.- Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad y de la evaluación formalde los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1184-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2020 (fojas 41) (en adelante “el Oficio”) mediante el cual se requirió a “el administrado”) i) precisar la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, debiendo sustentar la causal invocada de acuerdo a los requisitos exigidos en el Art. 77° del “el Reglamento” así como la Directiva N° 006-2014-SBN”; otorgándole para ello 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”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles

su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

10.- Que, mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, prorrogado mediante D.S N° 083-2020-PCM, D. S N° 051-2020-PCM, D.S N° 064-2020-PCM, D.S N° 075-2020- PCM y finalmente mediante D.S N° 094-2020-PCM, se declaró el estado de emergencia nacional y se dispuso el aislamiento social obligatorio (cuarentena) hasta el 30 de junio de 2020 por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-2019.

11.- Que, por otro lado, mediante Decreto de Urgencia N.° 026-2020 y Decreto de Urgencia N° 029-2020, se establecieron las suspensiones del cómputo de plazos de inicio y tramitación de los procedimientos administrativos. Asimismo mediante Decreto Supremo N°087-2020-PCM se prorrogó la suspensión de los plazos de los procedimientos administrativos regulados en el numeral 2 de la Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto de Urgencia N° 026-2020, ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y en el artículo 28 del Decreto de Urgencia N° 029-2020, ampliado por el Decreto de Urgencia N° 053-2020 hasta el 10 de junio de 2020. En ese sentido a partir del 11 de junio de 2020 se reiniciaron los plazos de los procedimientos administrativos suspendidos mediante las normas señaladas precedentemente.

12.- Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue diligenciado al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (foja 1) siendo notificado el 10 de marzo de 2020, según consta en el cargo de “el oficio” (foja 41) por lo que de conformidad con el numeral 21.4.^[1] del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS, con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, siendo que el plazo para la subsanación de la observación contenida en “el Oficio” venció el 29 de junio de 2020.

13.- Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 42), “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, 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 procedimiento una vez consentida esta resolución.

14.- Que, por lo antes expuesto corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que puedan volver a presentar su solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituya una declaración de fondo.

15.- Que, de otro lado, corresponde comunicar a 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 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, el Informe de Brigada N° 0531-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de Agosto de 2020, el Informe Técnico Legal N° 0475 -2020/SBN-DGPE-SDDI, el Informe Técnico Legal N° 0484-2020/SBN-DGPE-SDDI, el Informe Técnico Legal N° 0485 -2020/SBN-DGPE-SDDI, el Informe Técnico Legal N° 0486 -2020/SBN-DGPE-SDDI, el Informe Técnico Legal N° 0487 -2020/SBN-DGPE-SDDI, el Informe Técnico Legal N° 0488 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2020.

^[1]Artículo 21. Régimen de la Notificación Personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **LA IGLESIA BÍBLICA CORDERO DE DIOS INTERNACIONAL**, representado por su presidente **RICARDO GONZÁLEZ BUSTAMANTE**, 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 expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N°20.1.1.4.

VISADO POR:

Profesional Técnico

Profesional Técnico

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario