



RESOLUCIÓN N° 046-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 527-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **HILTON DENNIS LLOCYA CORNEJO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 462.85 m², ubicado en calle Santa Cruz, Asociación Popular Lomas de Ancón Mz A, lote 1 del distrito Ancón, Provincia, departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-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 escrito presentado el 7 de junio de 2018 (S.I. N° 21353-2018), **HILTON DENNIS LLOCYA CORNEJO**, (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Juan Luis Camacho de la Puente (fojas 3); **c)** copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 051-2017/MDA/GDU/SGUCHU emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ancón el 26 de agosto del 2017 (fojas 5); **d)** copia simple del plano de localización de noviembre de 2010 (fojas 6); **e)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 1 de agosto de 2017 (fojas 7); y **f)** copia simple del plano perimétrico de noviembre de 2010, suscrito por el ingeniero Omar Luis Camacho de la Puente (foja 11).

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").



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".



8. Que, por su parte 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.


9. Que, 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. 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 este 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.

10. Que, en relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1149-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018 (fojas 12), según el cual se determinó, lo siguiente: **i)** existe una discrepancia entre el área consignada en su solicitud (426.85 m²) y el área consignada en el plano perimétrico (11 325.89 m²); **ii)** 11 325.89 m² se encuentra inscrito a favor del Estado en la ficha N° 84202 que continúa en la partida electrónica N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26225 (fojas 19); y **iii)** se encuentra en ámbito del proceso judicial (Legajo N° 201-2015, expediente judicial N° 6928-2015) sobre prescripción adquisitiva de dominio interpuesto por la Asociación Pro Vivienda Vilas de Ancón en contra de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 13).






RESOLUCIÓN N° 046-2019/SBN-DGPE-SDDI




11. Que, en tal sentido, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2843-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 15), en el que se solicitó a “el administrado” lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica si el área materia de interés no fuera 11 365.89 m²; **ii)** presentar medios probatorios con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

12. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, tal como consta en el Acta de Constancia N° 001959 (foja 16), la dirección señalada es un domicilio incorrecto dado que la Asociación las Lomas de Ancón no tiene “Mz A1”, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución del documento.



13. Que, mediante Memorando N° 3104-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2018 (fojas 18), se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, el cual fue publicado en el diario Oficial El Peruano y el diario Expreso, el 21 de noviembre de 2018 (fojas 19 y 20), motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas venció el 13 de diciembre de 2018. Cabe precisar que no se realizó la notificación personal en el domicilio indicado en su documento nacional de identidad, en la medida que es el mismo que consignó en su solicitud y en donde conforme se indicó en el considerando precedente no existe.

14. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 21) “el administrado” no cumplió con subsanar la observación advertida 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 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.



15. 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 del 2017, el Informe de Brigada N° 0041-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0067-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HILTON DENNIS LLOCYA CORNEJO**, 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




ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES