



RESOLUCIÓN N° 0467-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de agosto del 2020

VISTO:

El expediente N° 990-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NICOLAS AUGUSTO ROJAS MEJÍA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 196 608,22m², ubicado en el distrito de Santa Rosa, 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 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 escrito presentado el 19 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31248-2019), **NICOLAS AUGUSTO ROJAS MEJÍA** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud del literal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (fojas 5); **2)** copia simple de la partida registral N° 12591680 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **3)** copia simple del proyecto "construcción Ecológica – Casa Ecosustentables" (fojas 8); y, **4)** copia simple del plano perimétrico (fojas 64).

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 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").

5.- Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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. Asimismo el artículo 48º del mismo cuerpo legal establece que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado.

6.- 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 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.

7.- Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142º del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (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 147º de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9.- Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1179-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2019 (fojas 58), complementado con el Informe Preliminar N° 1410-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2019 (fojas 58), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12591680 en la Oficina Registral de Lima, zona registral IX-sede Lima, con CUS N° 58062; **ii)** conforme se desprende del asiento D00011 de la partida antes descrita, se advierte una anotación de demanda correspondiente a un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio (legajo N° 047-2014), seguidos por el Complejo Recreacional Royal Club S.A.C. contra el Estado, siendo el área afecta de “el predio” aproximadamente 49 %; **iii)** consultado el aplicativo SINABIP de esta Superintendencia, se observan dos procesos judiciales con legajo N° 035-2018 de la 1º Fiscalía Provincial Penal Corp. Ventanilla y N° 047-2014 del Juzgado Mixto Transitorio de Puente Piedra, siendo el demandante Royal Club, ambos en estado no concluido; **iv)** de las imágenes satelitales del Google Earth, visualizado en los años 2007, 2009 y 2019 se advierte que “el predio” está constituido por terrenos eriazos sin ocupación, de pendiente moderada; **v)** según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1085-MML del 18 de octubre de 2007, se establece que “el predio” recae en un área aproximada de 178 132,15 m² (90.60 %) en Zona de Protección y Tratamiento Paisajístico (PPT) y el área restante de 18 476,06 m² (9.40 %) en zona Residencial de Densidad Media (RDM); y, **vi)** se visualiza la presencia de una vía en el predio de un área aproximada de 2 639,56 m².

10.- Que, en tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente corroborar el estado actual del proceso judicial en el que se encontraría inmerso “el predio”, razón por la cual esta Subdirección mediante Memorandum N° 4227-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2019 y reiterado mediante Memorandum N° 75-2020/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2020 (fojas 77 y 78), solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, nos remita información concerniente al estado actual del proceso judicial signado con legajo N° 047-2014 del Juzgado Mixto Transitorio de Puente Piedra; siendo que, mediante Memorando N° 46-2020/SBN-PP del 13 de enero de 2020 (fojas 79), la Procuraduría Pública informa que el citado proceso recaído en el expediente N° 00099-2006 tramitado ante el Juzgado Civil Transitorio – Sede Shangrilla de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, se encuentra en la etapa de saneamiento, siendo el último acto procesal la resolución N° 42 de fecha 04 de octubre de 2018, la

cual declara improcedente nuestra solicitud de abandono del procedimiento.

11.- Que, por otro lado, a fin de determinar si el predio” se superpone sobre bienes de dominio público (vías) y considerando lo indicado en el inciso vi) del Informe Preliminar detallado en el párrafo anterior, se procedió a emitir el Oficio N° 4110-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2019 (fojas 67), mediante el cual se consultó a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, lo siguiente: **i)** si “el predio recaería dentro de vías vecinales proyectadas y/o aprobadas; y, **ii)** de ser el caso, precisar el porcentaje de superposición de la vía con este.

12.- Que, mediante Oficio N° 025-2019-SGOPyC-GDU-MDSR (S.I. N° 37212-2019) (fojas 69), la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, informa que la Sub Gerencia de Obras y Catastro, ha elaborado el Informe N° 008-2019/JARA/SGOPyC/GDU/MDSR el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente: según el Planeamiento Integral aprobado mediante Resolución de Gerencia N° 490-2014/DGUE-MDSR, se aprobó una sección vial correspondiente a 22.60 m² el cual afecta a “el predio” en aproximadamente 6 499,36 m².

13.- Que, en cuanto al área de 6 499,36m² (representa el 3.31% de “el predio”) se determinó que no puede realizarse acto de disposición alguno sobre la citada área, en la medida que es un bien de dominio público de conformidad con lo establecido en el inciso a) del numeral 2.2. de “el Reglamento”; siendo que como consecuencia de la sección vial “el predio” ha quedado dividido en dos áreas sin continuidad física, identificadas como “área A” (157 480,85 m²) y el “área B” (32 628,00 m²).

14.- Que, en consecuencia el “área A” (157 480,85 m²) y el “área B” (32 628,00 m²) son bienes de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que, corresponde que esta Subdirección que evalué si la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, ha cumplido con presentar los requisitos exigidos para la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”.

15.- Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 593-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 80), se requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** deberá reformular su solicitud de venta directa sobre el “área A” y “área B”; y, **ii)** presente la resolución que apruebe su proyecto como de interés nacional por el sector competente, teniendo en cuenta que en dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de conformidad con lo previsto en el literal i) del artículo 2° de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, 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”.

16.- Que, de acuerdo al cargo de “el Oficio”, este fue notificado el 28 de febrero de 2020 en la dirección señalada por “el administrado” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por Arturo Julio Rojas Mejía, quien se identificó con Documento Nacional de Identidad N° 44494961 y declaró ser el hermano de “el administrado”, tal como consta del cargo del mismo (fojas 80), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 18 de junio de 2020.

17.- Que, mediante escrito presentado el 13 de marzo de 2020 (S.I. N° 06999-2020) (fojas 82), es decir dentro del plazo otorgado, “el administrado” adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del escrito presentado al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (fojas 86); **b)** copia simple de las perspectivas de las viviendas (fojas 91).

18.- Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “el administrado” cumplió con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud:

18.1 Respecto a la reformulación del área solicitada:

De la evaluación de la solicitud presentado por “el administrado” se advierte que reformula el área materia de su solicitud, siendo las siguientes: “área A” (157 480,85 m²) y el “área B” (32 628,00 m²); por lo que “el administrado” cumplió con excluir el área 6 499,36 m², el mismo que corresponde a una sección vial (calle 1). En tal sentido se concluye que ha subsanado la primera observación.

18.2 Respecto de presentar la resolución que apruebe su proyecto como de interés nacional o regional por el sector competente:

“El administrado” no presentó la resolución que apruebe su proyecto como de interés nacional o regional por el sector competente, además, manifiesta que hasta el momento el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, viene evaluando su requerimiento, para lo cual adjunta copia legalizada del escrito presentado a dicho ministerio. Además, hay que tener en cuenta que en dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de conformidad con lo previsto en el literal i) del artículo 2º de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; por lo que no cumplió con subsanar la segunda observación.

19.- Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “el administrado” solo cumplió con subsanar una de las dos 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.

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 el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 575-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2020 y el Informe Técnico Legal N° 540-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **NICOLAS AUGUSTO ROJAS MEJÍA**, 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.º 20.1.1.4.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario