



**RESOLUCIÓN N° 0480-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de septiembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 421-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA RINCONADA SECTOR LA GRAMA – PUENTE PIEDRA**, representada por su presidente Edgar Unocc Chocce y su secretario de actas Nicanor Ramos Román, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 18 846,94 m<sup>2</sup>, ubicado al sur del Asentamiento Humano La Bandera de Puente Piedra, al oeste del cerro Cajamarca margen izquierdo del Km. 32 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Puente Piedra, 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 y su Reglamento 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), 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 junio de 2020 (S.I. N° 08440-2020), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA RINCONADA SECTOR LA GRAMA – PUENTE PIEDRA**, representada por su presidente Edgar Unocc Chocce y su secretario de actas Nicanor Ramos Román (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto solicita que la documentación que obra en la S.I N° 01639-2019 (Expediente N° 108-2019/SBNSDDI[1]), se incorpore al presente expediente, siendo que, en atención al citado requerimiento, mediante la Constancia N° 00078 -2020/SBN-DGPR-SDDI del 11 de septiembre del 2020 (fojas 90), se procedió a insertar, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple de la partida registral N° 14177575 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 91); **b)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 99); **c)** copia simple de la partida registral N° 13776005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 101); **d)** relación de firmas de los socios de “la Asociación” (fojas 106); **e)** Certificado de Zonificación y Vías N° 1464-2018-MML-GDU-SPHU (fojas 185); **f)** Copia simple del Certificado de

Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 275); **g**) plano perimétrico de marzo de 2018 (fojas 278); y, **h**) plano de ubicación de del 4 de octubre de 2018 (fojas 279).

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”), que derogó la Directiva N° 003-2011/SBN denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”.

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.

7. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. 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, 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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica incorporada de la S.I. N° 01639-2019 y para efectos de la presente evaluación consideró un área gráfica de 20 171,20 m<sup>2</sup>, el cual difiere con el área solicitada, con ubicación de carácter referencial resultado del análisis gráfico en DATUM PSAD 56, sujeto a la validación de “la Asociación” de ser el caso; en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar N° 0578-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2020 (fojas 6), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: i) 19 947,98 m<sup>2</sup> (representa el 98,89 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N°

[1] A la fecha se encuentra archivado.

13821318 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9), con CUS N° 103427; iii) 109,32 m<sup>2</sup> (representa el 0,54 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13776005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 10), con CUS N° 101745; iii) 113,90 m<sup>2</sup> (representa el 0,57 % de “área grafica”) se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; iv) 19 505.97 m<sup>2</sup> (representa el 96.78% de “el predio”), se superpone con una solicitud de independización de tres polígonos pendientes de inscripción en la SUNARP (Título N° 00528175-2020); y, v) según las imágenes satelitales del Google Earth, del periodo comprendido de setiembre de 2007 a noviembre de 2018, se observa que se ubica en ladera de cerro, en zona de expansión urbana, sin delimitación por obra civil de carácter permanente, en la condición de desocupado, observándose indicios de ocupación en el 1% posterior a abril de 2018.

10. Que, respecto al área de 113,90 m<sup>2</sup> (representa el 0,57 % de “el predio”), corresponde indicar que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre ésta, en atención a lo dispuesto en el artículo 48°<sup>[2]</sup> de “el Reglamento”. No obstante, lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para su primera inscripción de dominio a favor del Estado, conforme a sus atribuciones

11. Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe sólo el área de 25 20 057,30 m<sup>2</sup> (representa el 99,43 % de “el predio”), por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, en adelante “el área disponible”; teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos en la causal b) del artículo 77 de “el Reglamento”.

12. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 1544-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 14), se requirió a “la Asociación” lo siguiente: i) presente nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 113,90 m<sup>2</sup> (representa el 0,57 % de “el predio”), por no estar inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia; 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”.

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 16 de julio de 2020, vía correo electrónico a la dirección electrónica ramosromannicanor@gmail.com, conforme consta en el correo de acuse de recibo (fojas 16); teniéndose por bien notificado, de conformidad con el artículo 20.4<sup>[3]</sup> del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 10 de agosto de 2020.**

14. Que, mediante escrito presentado el 7 de agosto de 2020 (S.I.11614-2020) (fojas 18), es decir, dentro del plazo otorgado, “la Asociación” reformuló el área objeto de la solicitud a 20 057,30 m<sup>2</sup>; y, presenta, entre otros, los documentos siguientes: i) Proyecto de vivienda de Asociación de Vivienda la Rinconada – Sector la Grama – Puente Piedra (fojas 23); ii) copia de certificado de zonificación y vías N°1464-2018-MML-GDU-SPHU emitido el 14 de setiembre de 2018 (fojas 72) (vigente); iii) certificado registral Inmobiliario emitido el 06 de mayo de 2019; iv) copia de la partida registral N°13776005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 81); v) copia de la partida registral N°70395805 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 82); vi) copia del certificado y grafico de búsqueda catastral emitido el 7 de noviembre de 2018 (fojas 87); vii) memoria descriptiva (fojas 30); viii) plano perimétrico y ubicación (PU - 01) (fojas 78); y, viii) plano de lotización L-01 (fojas 79).

<sup>[2]</sup> Artículo 48°.- Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente

<sup>3</sup> El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1

15. Que, a fin de ampliar el diagnóstico técnico detallado en el noveno considerando de la presente Resolución, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 833-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2020 (fojas 80), el cual concluye sobre el área reformulada, entre otros, lo siguiente: i) desarrollado el polígono de acuerdo a las coordenadas indicadas en el plano perimétrico (PU-01), se determina un área gráfica de 20 057,35 m<sup>2</sup>, existiendo una discrepancia de 0,05 m<sup>2</sup> con el área consignada de 20 057,30 m<sup>2</sup>, la cual se encuentra dentro del rango de tolerancia catastral registral y será considerada en la presente evaluación; ii), se superpone con predios incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado y que cuentan con la conformidad de la Alta Dirección de la SBN para su venta por Subasta Pública con Memorando N° 00031-2020/SBN del 27 de febrero de 2020; iii) “la Asociación” no ha presentado Resolución emitida por el ente competente que aprueba el proyecto de interés Nacional o Regional a ejecutarse en el área materia de interés y, iv) de la evaluación física de cambio y ocupación, se tiene que se ubica en zona de expansión urbana sobre ladera de cerro, sin delimitación por obra civil de carácter permanente, en la condición de desocupado, salvo la existencia de edificaciones tipo vivienda en la parte de menor pendiente que colinda con el Asentamiento Humano Primero de Mayo que representaría el aproximadamente el 1%, observándose el indicio de ocupación es posterior a abril del 2018.

16. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, corresponde determinar si con la documentación adjunta al escrito presentado el 7 de agosto de 2020 (S.I. N° 11614-2020) (fojas 18), “la Asociación” cumple con subsanar las observaciones efectuadas con “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

**Respecto a presentar nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 113,90 m<sup>2</sup> (representa el 0,57 % de “el predio”), por no estar inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia**

De acuerdo a lo indicado en el Informe Preliminar descrito en párrafo anterior, se advierte que desarrollado el polígono de acuerdo a las coordenadas indicadas en el plano perimétrico (PU-01), se determina un área gráfica de 20 057,35 m<sup>2</sup>, existiendo una discrepancia de 0,05 m<sup>2</sup> con el área consignada de 20 057,30 m<sup>2</sup>, la cual se encuentra dentro del rango de tolerancia catastral registral.

Por lo expuesto, se concluye que “la Asociación” ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

**Respecto a presentar la resolución que apruebe su proyecto como de interés nacional por el sector competente, de conformidad con lo previsto en el literal i) del artículo 2º de “la Directiva N° 006-2014/SBN”**

“La Asociación” no ha presentado Resolución emitida por el ente competente que aprueba el proyecto de interés Nacional o Regional a ejecutarse en “el predio”.

Por lo expuesto, se concluye que “la Asociación” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

17. Que, es conveniente precisar que “la Asociación” no ha cumplido con subsanar una de las dos observaciones contenidas en “el Oficio”, razón suficiente para ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

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° 0604-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2020; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 563 y 564-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2020.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA RINCONADA SECTOR LA GRAMA – PUENTE PIEDRA**, representado por su presidente Edgar Unocc Chocce y su secretario de actas Nicanor Ramos Román, 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

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**