



RESOLUCIÓN N° 1041-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 597-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS CAPTUS DE SANTA ROSA**, representada por Jorge Luis Oliva Estrada mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 40 098,49 m² 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 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 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 21 de mayo de 2019 (16546-2019), **LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS CAPUS DE SANTA ROSA**, representado por Jorge Luis Oliva Estrada (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1), para lo cual adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del acta de inspección N° 221-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 4); **b)** copia de la Resolución Gerencial N° 27-2017-GDIS/MDSR emitida por la Gerencia de Desarrollo e Inclusión Social de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 28 de setiembre de 2017 (foja 5 y 6); **d)** copia simple de su credencial (foja 7); **e)** copia de la memoria descriptiva emitida por el ingeniero civil Henry S. Delgado Ortega con código CIP N° 122881 (fojas 8 y 9); **g)** copia de la partida registral N° 12567550 en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 10 al 19); **h)** copia de la partida registral N° 13027385 en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 20 y 21); **i)** copia de la partida registral N° 13918685 en el Registro de Predios de la



Oficina Registral de Lima (fojas 22 y 23); j) una copia de fotografía (folio 24); y, k) planos perimétricos (fojas 25 y 26).

4. Que, el procedimiento 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, 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.



6. 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.

7. 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.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 712-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2019 (fojas 27), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 12 489,73 m² se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 14027385 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 34), signado con el CUS N.° 115846; **ii)** 11 242,27 m² se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 13918685 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 35), signado con el CUS N.° 108376); y, **iii)** 16 366,29 m² se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 36), signado con el CUS N° 54200.



9. Que, habiéndose determinado que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 2576-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 32 y 33) por el cual se requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** precise si su petitorio se enmarca en la causal de venta directa prevista en el literal d) ó b) del artículo 77° de “el Reglamento”, toda vez que si bien manifiesta encontrarse en posesión de “el predio” también indica la posibilidad de desarrollar un proyecto de interés nacional y regional; **ii)** en el caso de sustentar su pedido en la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento” deberá presentar :

- medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 y que correspondan a “el predio”.
- plano visado por la Municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra.



RESOLUCIÓN N° 1041-2019/SBN-DGPE-SDDI



- libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.
- deberá indicar la partida registral donde corre inscrita la constitución de su asociación, indicando de ser el caso, si cuenta con facultades para ejercer la representación ; y, **v) en caso de acogerse a la causal de venta directa prevista en el literal b) del artículo 77° de “el Reglamento”** deberá precisar el interés de su proyecto y además presentar la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente, en el que conste el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el oficio”, para que subsane las observaciones advertidas.

10. Que, “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud señalada en el tercer considerando de la presente Resolución (foja 1), sin embargo, tal como consta en el Informe de devolución de Olva Courier en el que se señala que faltan datos para la entrega, la notificación no pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución del documento (fojas 31).



11. Que, con fecha 19 de setiembre de 2019 se notificó en las instalaciones de esta Superintendencia a “el administrado” quien se identificó con DNI N° 44577774 (fojas 33). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4¹ del artículo 21° 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 (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 14 de octubre de 2019.**

12. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 37) “los administrados” no cumplieron 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. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

13. 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 la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 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 1223-2019/SBN-DGPE-

¹ 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.





SDDI del 25 de octubre del 2019, el Informe Técnico Legal N.º 1249-2019/SBN-DGPE-SDDI, Informe Técnico Legal N.º 1251-2019/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N.º 1252-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS CAPTUS DE SANTA ROSA**, representado por Jorge Luis Oliva Estrada 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.º 20.1.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES