



RESOLUCIÓN N° 1049-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N°. 216-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDA "EL MIRADOR DE SANTA ROSA"** representada por Francisco Leandro Quispe Tasayco, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 27 520,07 m², ubicada en la denominada "Playa Hondable" al sur del balneario de Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio".

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 24 de enero de 2019 (S.I. N°. 02329-2019), la **ASOCIACIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDA "EL MIRADOR DE SANTA ROSA-ANCON"**, representada por Francisco Quispe Tasayco (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 presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de la escritura pública de constitución de "la Asociación" del 7 de julio de 2017 (fojas 3); **2)** certificado literal de la partida registral N°. 13992184 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, emitido el 22 de enero de 2019 (fojas 12); **3)** certificado de vigencia de poder de "la Asociación" expedido el 15 de enero de 2019 (fojas 15); **4)** certificado de búsqueda catastral expedido el 10 de enero de 2019 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 22); **5)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Raúl Rospigliosi Benavides (fojas 24); **6)** copia simple del plano N°. 1808-2014/SBNSDDI del 24 de abril de 2014, suscrito por el ingeniero Carlos Tippe (fojas 26); **7)** copia del plano lotización (sin firma) elaborado Raúl Rospigliosi Benavides en diciembre de 2018 (fojas 27); y, **8)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Raúl Rospigliosi Benavides de diciembre de 2018.



4. Que, el presente procedimiento administrativo 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N°. 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N°. 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

5. Que, por su parte, 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; en concordancia con ello, 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.

6. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...).”*

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N°. 1272, aprobado mediante D.S. N°. 004-2019-JUS¹ (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 147° de la mencionada ley dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.*

8. 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.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la Asociación”, ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N°. 238-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 (fojas 29), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra comprendido en ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N°. 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 90), signado con CUS N.° 54200; **ii)** de acuerdo a las imágenes del Google Earth, el 05 de abril de 2018 “el predio” era de naturaleza eriazosa en la condición de desocupado; **iii)** se encuentra parcialmente en Zona de Habilitación Recreacional (ZHR) con un área de 24 225,02 m² (88,03 %) y el saldo de área 3 295,15 m² (11,97 %) se encuentra en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP); y, **v)** “la Asociación” no ha presentado la resolución que declara de interés nacional o regional su proyecto, que acreditaría la causal de venta directa invocada.

¹ Vigente al momento de la emisión de “el Oficio”



RESOLUCIÓN N° 1049-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, esta subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "la Asociación", con los cuales pretende acreditar el cumplimiento de la causal b) del artículo 77^{o2} de "el Reglamento", advirtiéndose al respecto que no ha adjuntado la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente.

11. Que, mediante los escritos presentados el 8 de marzo, 28 de marzo, 14 de mayo y 11 de junio de 2019 (S.I Nros. 07567-2019, 10046-2019, 15572-2019 y 19084-2019 respectivamente) "la Asociación" requiere la pronta atención a su requerimiento de venta directa, para lo cual vuelve a adjuntar, entre otros, la documentación descrita en el tercer numeral de la presente Resolución. Asimismo requirió una audiencia con esta Superintendencia.

12. Que, al haberse determinado que "el predio" es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, mediante Oficio N°. 2226-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 56) se le requirió a "la Asociación" que presente la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente; debiendo en dicha resolución o sus antecedentes, constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este, en virtud del literal i) numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN"; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, un (01) 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. Asimismo, en "el Oficio" se le indicó la programación de la cita solicitada, para el 5 de julio de 2019 a horas 10.30 am.

13. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado el 8 de julio de 2019 (fojas 56) en el domicilio señalado por "la Asociación", siendo recibido por Gladys Arroyo Montañez quien se identificó con D.N.I. N.° 10378533, manifestando ser una "encargada" de "la Asociación"; en ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.3 del "T.U.O. de la Ley N.° 27444". Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 2 de agosto de 2019.

14. Que, mediante escrito presentado el 12 de julio de 2019 (S.I.N.° 23323-2019) (fojas 57), dentro del plazo otorgado con "el Oficio", "la Asociación" solicita la reprogramación de la audiencia; dado que "el Oficio" fue notificado con posterioridad a la fecha programada, asimismo solicita se aclare qué Resolución debe presentar. Cabe precisar que a su escrito adjunta copia simple la Carta N°. 833-213-MDSR/GDUyE del 10 de diciembre de 2013 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa mediante la cual se indica que resulta viable el Proyecto presentado por la Asociación Residencial de Vivienda El Mirador, pero que deberá presentar iniciativa de inversión privada ante la Municipalidad y continuar con la solicitud de adquisición de predio ante esta Superintendencia, para tramitar la aprobación de su proyecto de vivienda ante el Municipio.

² Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.



15. Que, en atención al pedido de reprogramación de audiencia solicitada por "la Asociación", se fijó nueva fecha para el 22 de julio de 2019 en las instalaciones de esta Superintendencia, la misma que se llevó a cabo con la asistencia de "la Asociación", conforme consta de la notificación de cita (fojas 79).

16. Que, por otro lado de la Carta N.º 833-213-MDSR/GDUyE del 10 de diciembre de 2013 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa que adjuntó la referida Asociación, se advierte que este no constituye documento idóneo para acreditar el cumplimiento de la causal b), conforme a lo referido en el octavo considerando de la presente.

17. Que, mediante escrito presentado el 12 de agosto de 2019 (S.I N.º 26702-2019) (fojas 80), "la Asociación" solicita la prórroga del plazo otorgado en "el Oficio"; por lo que, deberá considerarse lo dispuesto en el artículo 6.3. de "Directiva N.º 006-2014/SBN" que señala que *"De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento"*. En ese marco legal, toda vez que "el administrado" ha presentado su requerimiento fuera del plazo otorgado; no es posible que esta Subdirección conceda lo solicitado.

18. Que, mediante escrito presentado el 11 de setiembre de 2019 (S.I. N.º 30015-2019) es decir, fuera del plazo otorgado, presenta: **a)** copia simple del escrito del 6 de setiembre de 2019; **b)** copia simple del Plano perimétrico de marzo de 2019, suscrito por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro; **c)** copia simple del Plano de ubicación de marzo de 2019, suscrito por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro; **d)** copia simple del Plano topográfico de marzo de 2019, suscrito por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro; **e)** copia simple de la memoria descriptiva de marzo de 2019; **f)** copia simple del Plano de lotización de marzo de 2019, suscrito por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro.

19. Que, sin perjuicio de la documentación presentada por "la Asociación" de manera extemporánea, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida esta resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, 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 del 2017, el Informe de Brigada N.º 1241-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N.º 1277-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDA "EL MIRADOR DE SANTA ROSA-ANCON"**, representada por **Francisco Quispe Tasayco**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N. 20.0.1.4



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