

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1169-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 827-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MONTEOLIVO**, representada por su presidente **Andrés Edén Chaca Gonzales**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 24 735,05 m² ubicado en la Av. Nicolás Ayllón Km. 7 de la Carretera Central con la Av. Marco Punte Llanos, distrito de Ate, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 14 de agosto de 2019 (S.I. N° 27049-2019), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MONTEOLIVO**, representada por Andrés Edén Chaca Gonzales (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", y si bien no indica causal de venta, manifiesta solicitarlo para un proyecto de vivienda, teniéndose en cuenta la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Eber Bendezú Ayaipoma del 7 de agosto de 2019 (foja 3); **2)** cuadro de datos técnicos WGS-84 suscrito por el ingeniero civil Eber Bendezú Ayaipoma (foja 5); **3)** copia simple del certificado de vigencia de la partida registral N° 13367871 emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima del 5 de agosto de 2019 (foja 6); **4)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Eber Bendezú Ayaipoma de agosto de 2019 (foja 11); y, **5)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Eber Bendezú Ayaipoma de agosto de 2019 (foja 12).



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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa 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, 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, efectuó la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" y el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG").

6. 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 LPAG"), 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".

7. 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.

8. 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.

9. 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 etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N° 1121-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2019 (foja 13), el cual determina que existe una diferencia gráfica de 575,44 m², por lo que se continuará la evaluación del predio con un área de 24 159,61 m², concluyendo lo siguiente:

- a) Se encuentra superpuesto de la siguiente forma:
- i) El área de 484,83 m² (2.01 %) con el ámbito inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13673236 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con CUS N° 98380 (foja 17).
 - ii) El área de 310,26 m² (1.28 %) con el ámbito destinado a Cementerio inscrito a favor del Sindicato Textil de Vitarte, en la Ficha N° 371458 que continua en la partida registral N° 44975092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de



RESOLUCIÓN N° 1169-2019/SBN-DGPE-SDDI

Lima (foja 16).

- iii) El área restante de 23 364,53 m² (96.71%) con el ámbito donde no se puede establecer de forma indubitable la existencia de predios inscritos.
- b) Se encuentra superpuesto con la S.I. N° 29291-2016 (Exp. N° 1226-2016/SBNSDAPE) correspondiente al trámite de primera inscripción de dominio de un área de mayor extensión de 81 976,79 m², el cual se encuentra no concluido.
- c) De acuerdo al Plano de Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de Ate, aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML del 30 de noviembre de 2007 y publicada el 12 de diciembre de 2007 del Área de Tratamiento Normativo I – II, se establece que recae en 19 432,33 m² (80.43 %) sobre Zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, y en el área de 4 727,28 m² (19.57 %) sobre Zonificación Otros Usos – OU, ambos incompatible con el destino del predio requerido (proyecto de vivienda).
- d) Es de naturaleza eriza, conformada por laderas de cerro de topografía accidentada, de pendiente moderada.
- e) De acuerdo a la visualización de las imágenes satelitales del Google Earth en el período de 16 de marzo de 2008 al 19 de diciembre de 2018, se encuentra en calidad de desocupado, sin delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros, colindando principalmente por el lado Oeste con el cementerio de Ate Vitarte.

De lo expuesto, se advierte que el área de 310,26 m² (2.01 %) recae sobre propiedad privada de terceros, y el área de 23 364,53 m² (96.71 %) se encuentra sin inscripción registral, por lo que no constituyen propiedad de esta Superintendencia. Por consiguiente, sólo el área de 484,33 m² (2.01%) es un bien de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, el cual podría ser materia de algún acto de disposición por el Estado.

11. Que, mediante escrito presentado el 24 de octubre de 2019 (S.I. N° 34826-2019) (foja 18), "la administrada" solicitó se tenga en cuenta un nuevo domicilio procesal ubicado en la Asociación de Vivienda Sol de Paraíso Ate Mz. C, Lote 01 Calle 14 (al costado de la DIROES ATE), distrito de Ate, provincia y departamento de Lima.

12. Que, en virtud de lo considerado, mediante Oficio N° 3979-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2019 (en adelante "el Oficio") (foja 19) esta Subdirección solicitó a "la administrada", lo siguiente: **a)** expresar causal de venta directa; **b)** excluir las áreas de 310,26 m², que recae sobre propiedad privada de terceros, y el área de 23 364,53 m² que se encuentra sin inscripción registral; y, **c)** presentar los medios probatorios correspondientes a la causal de venta directa que invoque.

13. Que, "el Oficio" fue notificado el 5 de noviembre de 2019 (foja 19), en la dirección detalla en su escrito presentado el 24 de octubre de 2019 (S.I. N° 34826-2019) (foja 18), de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019¹, que aprueba el "TUO de la

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal



Ley N° 27444", Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual "la administrada" se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 27 de noviembre de 2019.**

14. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "la administrada" no ha presentado documento alguno a fin de subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección, dentro de plazo otorgado, es decir no adjuntó documentación que sustente formalmente la posesión con una antigüedad mayor a 5 años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con "el predio" ni expresó la causal de venta directa en la que ampare su pedido, 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 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 de 2017, el Informe de Brigada N° 1370-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1410-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MONTEOLIVO**, representada por Andrés Edén Chaca Gonzales, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I N° 20.1.1.4



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