



RESOLUCIÓN N° 528-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 269-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GUSTAVO CARLOS COLLACHAGUA LAZARO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 90.27 m², ubicada en el lote 05, manzana H, ladera de la parte alta del Cerro los Huaquerones, al sureste del Pueblo Joven Micaela Bastidas 3, altura del Kilometro 5 de la Carretera Central, 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 de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-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 1 de marzo de 2019 (S.I. N° 06606-2019) **GUSTAVO CARLOS COLLACHAGUA LAZARO** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", amparándose en la causal **c)** del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1), para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Hilario Eufrazio Huerta Olivera el 14 de febrero de 2019 (fojas 3); **3)** declaración jurada del profesional suscrita por el ingeniero civil Hilario Eufrazio Huerta Olivera el 14 de febrero del 2019 (fojas 4); **4)** Declaración Jurada de no



tener proceso judicial suscrita por “el administrado” el 14 de febrero del 2019, (fojas 5); **5)** copia legalizada de la constatación de posesión s/n emitida por la Dirección General de Gobierno Interior del Ministerio del Interior el 16 de agosto del 2010 (fojas 6); **6)** plano de ubicación y localización de “el predio” suscrito por el ingeniero Civil Hilario Eufrazio Huerta Olivera de febrero del 2019 (foja 7); **7)** plano perimétrico de “el predio” suscrito por el ingeniero Civil Hilario Eufrazio Huerta Olivera de fecha febrero del 2019 (foja 8);

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, de manera excepcional, objeto de venta 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) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación 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, el numeral 140.1) del artículo 140° 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 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 el caso en concreto, esta Subdirección para efectos de la presente evaluación se consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada por “el administrado” (90.28 m²) la cual difiere del área consignada en la documentación técnica (90.27 m²) de “el predio”; en ese sentido, se elaboró el Informe de preliminar N° 455-2019/SBN-DGPE-SDDI el 23 de abril de 2019 (fojas 9), según el cual se determinó respecto a “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone a un área de mayor extensión inscrita



RESOLUCIÓN N° 528-2019/SBN-DGPE-SDDI

a favor del Estado en la partida registral N° 13444933 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y registrado en el SINABIP con el CUS N° 92820 (fojas 16); ii) la documentación presentada por el “el administrado” no consigna información suficiente que permita establecer correspondencia con “el predio”; y, iii) la zonificación que recae sobre “el predio” es PTP – Protección y Tratamiento Paisajista (según el plano de zonificación de Ate aprobado por Ordenanza N° 1099-MML), el cual es incompatible con el uso de vivienda).



11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 1770 -2019/SBN-DGPE-SDDI de 21 de mayo de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 46) esta Subdirección solicitó a “el administrado” lo siguiente: **i)** precise el uso que viene dando a “el predio”; **ii)** presente medios probatorios que acrediten la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con “el predio”; y, **iii)** adjunte certificado de zonificación y vías o el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computado a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, 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 D.S. N° 004-2019-JUS – “T.U.O. de la Ley N° 27444”.



12. Que, del Acta de Notificación de “el Oficio” (fojas 12), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 24 de mayo de 2019 al no encontrarse presente “el administrado” u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 23 de mayo de 2019; motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444. En ese sentido, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de uno (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 17 de junio de 2019.



16. Que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” no ha cumplido con subsanar las 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.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 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, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 661-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0671 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GUSTAVO CARLOS COLLACHAGUA LAZARO**, 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. 20.1.1.3.



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