



RESOLUCIÓN N° 585-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio de 2019

VISTO:



El Expediente N° 108-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud 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 Roman, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 20 171,20 m², ubicado al sur de la 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 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 18 de enero del 2019 (S.I. N° 01639-2019), Asociación de Vivienda La Rinconada Sector La Grama – Puente Piedra, representado por su presidente Edgar Unocc Chocce y su secretario de actas Nicanor Ramos Roman (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, en virtud del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de la partida registral N° 14177575 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **2)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 11); **3)** copia simple de la partida registral N° 13776005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 13); **4)** relación de firmas de “la administrada” (fojas 18); **5)** plano perimétrico de marzo del 2018 (fojas 190); y, **6)** plano de ubicación de del 4 de octubre del 2018 (fojas 191).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 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) 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (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".

7. 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.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a revisar la documentación técnica presentada encontrándose el polígono georreferenciado en el datum WGS84 el cual difiere con el certificado de búsqueda catastral (datum PSDA56); en ese sentido se procedió a evaluar la documentación técnica adjuntada por "el administrado" emitiéndose el Informe Preliminar N° 159-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero del 2019 (fojas 192) determinando respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** 18 846,94 m² (representa el 93,44 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13821318 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 103427 (fojas 195); **ii)** 1 324,26 m² (representa el 6,56 % de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; **iii)** se encuentra en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; y, **iv)** 4 663,41 m² (representa el 23,12 % de "el predio") se cuenta afectado por el proceso judicial N° 201-2017.



RESOLUCIÓN N° 585-2019/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, mediante Oficio N° 509-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero del 2019 (fojas 196) y Oficio N° 1336-2019/SBN-DGPE.SDDI del 4 de abril del 2019 (fojas 200), esta Subdirección consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), si tiene planificado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio”, consulta que fue puesta en conocimiento a “la administrada” mediante el Oficio N° 539-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero del 2019 (fojas 197). Siendo, que con el Oficio N° 2011-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 11 de abril del 2019 (S.I. N° 12228-2019) (fojas 198) y Oficio N° 3465-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 26 de junio del 2019 (S.I N° 21022-2019) (fojas 344), COFOPRI nos comunica que no se ha realizado proceso de formalización y de acuerdo a su sistema de diagnóstico y saneamiento no se registra posesión informal.



12. Que, en cuanto al área de 1 324,26 m² (representa el 6,56 % de “el predio”) se determinó que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo al artículo 48^[3] de “el Reglamento” y al octavo considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado.

13. Que, en relación al área de 18 846,94 m² (representa el 93,44 % de “el predio”) que es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde que esta Subdirección evalúe si la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para las causales del artículo 77° de “el Reglamento”.



14. Que, en tal sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 1470-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril del 2019 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 202), se requiere a “la administrada” la documentación siguiente: **i)** nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 1 324,26 m² (representa el 6,56 % de “el predio”), que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; **ii)** precise la causal de venta directa los cuales se encuentran detallados en el artículo 77° de “el Reglamento”; y, **iii)** presente la documentación requerida de acuerdo a la causal de venta directa elegida; 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 “TUO de la Ley N° 27444”.

15. Que, mediante Memorando N° 1157-2019/SBN-GG-UTD del 7 de mayo del 2019 (fojas 201), la Unidad de Trámite Documentario – UTD remite el cargo de “el Oficio”, el cual fue notificado el 22 de abril del 2019, en la dirección señalada por “la administrada”

^[3] 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.

en su solicitud, siendo recibido por Javier Cinfuegos Cespedes, quien se identificó con documento nacional de identidad N° 18865425 y declaró ser trabajador; tal como consta del cargo del mismo (fojas 202); razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3¹ del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el **15 de mayo del 2019**.



16. Que, mediante escrito presentado el 10 de mayo del 2019 (S.I. N° 15319-2019) (fojas 203), es decir dentro del plazo señalado en el décimo cuarto considerando, “la administrada” solicita una ampliación de plazo a fin de adjuntar la documentación requerida mediante “el Oficio”, en atención a lo requerido, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1713-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo del 2019 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 205) informándole que si bien es cierto la solicitud de ampliación de plazo fue presentada dentro del plazo otorgado, esta es de carácter excepcional, por lo que de la revisión de su requerimiento se advierte que no indica razones suficientes para aprobar la ampliación solicitada, sin embargo conforme consta en el acta de constancia N° 002647 (fojas 204), el referido documento no pudo ser notificado por que la dirección se encuentra incompleta.

17. Que, el escrito presentado el 31 de mayo del 2019 (S.I. N° 18112-2019) (fojas 207), es decir fuera del plazo otorgado, “la administrada” pretende subsanar la observación adjuntando diversa documentación; razón por la cual, de acuerdo al marco legal descrito en el sexto considerando, corresponde hacer efectivo 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 esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente

18. Que, cabe señalar que al no haber notificado “el Oficio 2” esta Subdirección procedió a emitir el Oficio N° 1886-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio del 2019 (fojas 343) dirigido a la dirección señalada en la solicitud de subsanación (S.I. N° 18112-2019) dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 6 de junio del 2019 al no encontrarse presente “la administrada” u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 5 de junio del 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° 27444². Es preciso indicar que en el referido documento se le indica a “la administrada” que no procede la ampliación del plazo solicitada.

19. 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, 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 del 2017, el Informe de Brigada N° 709-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0749-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2019.

1 Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

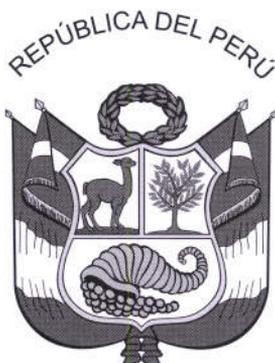
2 Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 585-2019/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA RINCONADA SECTOR LA GRAMA – PUENTE PIEDRA**, representado por su presidente Edgar Unocc Chocce y su secretario de actas Nicanor Ramos Roman, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan 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. 20.1.1.4



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