

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 691-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 369-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA JERUSALÉN DE CAMPOY** representada por Vilma Koshtha Minaya Portal, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 32 769,75 m² ubicado en Campoy, distrito de San Juan de Lurigancho, 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 5 de abril de 2019 (S.I. N° 11503-2019), la Asociación de Vivienda Nueva Jerusalén de Campoy representada por Vilma Koshtha Minaya Portal (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" no precisando la causal en la que sustenta su pedido. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** certificado de búsqueda catastral emitido el 20 de febrero de 2019 por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fojas 2); **2)** memoria descriptiva de febrero de 2019 suscrita por el ingeniero Iovan Javier Márquez Ccallocunto (fojas 4); **3)** plano ubigeo UG de febrero de 2019 suscrito por el ingeniero Iovan Javier Márquez Ccallocunto (fojas 8); y, **4)** plano perimétrico ubicación PM de febrero de 2019 suscrito por el ingeniero Iovan Javier Márquez Ccallocunto (fojas 10).



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 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, 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. 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) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto 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, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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° 536-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2019 (fojas 12), concluyendo respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N° 13114381 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 79731; **ii)** presenta zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP de acuerdo al plano de zonificación de San Juan de Lurigancho aprobado mediante la Ordenanza N° 1081 – MML del 7 de octubre de 2007; **iii)** constituye ladera de cerro con afloramiento rocoso y topografía accidentada de fuerte pendiente, que bordea el casco urbano, encontrándose en la condición de desocupado, salvo la existencia de áreas cercadas en la parte más baja, que constituyen extensiones de fondos de lotes de vivienda, que forman parte de la Mz. 01 de la habilitación urbana "Compradores de Campoy", tal y como se advierte en las imágenes satelitales de abril de 2019 visualizada en el aplicativo *Google Earth*; y **iv)** en las inspecciones técnicas realizadas, por profesionales de la Subdirección de Supervisión, que dieron mérito a las Fichas Técnicas N° 2422-2017/SBN-DGPE-SDS y 2424-2017/SBN-DGPE-SDS del 26 de octubre de 2017 a los predios de 8 125,35 m² y 1 276,87 m² (que se superponen parcialmente con "el predio") se advierte que se encontraban desocupados.

9. Que, en mérito a lo indicado en párrafo anterior, a través del Oficio N° 2026-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 16), se requirió a "la Asociación" precise si su petitorio se encuentra inmerso en la causal a), b) o e) del artículo 77° de "el Reglamento" debiendo tener en cuenta que no podría solicitar la venta directa por la causal c) o d) del citado artículo 77° dado que "el predio" se encuentra;





RESOLUCIÓN N° 691-2019/SBN-DGPE-SDDI

así como adjunte los requisitos de forma establecidos por la causal de venta directa que elija conforme lo establecido en "la Directiva N° 006-2014/SBN"; para lo cual se le otorgó, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil computados 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 6° de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el "TUO de la Ley N° 27444".

10. Que, "el Oficio" fue notificado el 20 de junio de 2019 en el domicilio señalado por "la Asociación", siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 20 de junio de 2019, dejándose constancia, de acuerdo al acta de notificación bajo puerta N° 001915 (fojas 15). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5¹ del artículo 21 del "T.U.O. de la Ley N° 27444". Por lo que el plazo legal para subsanar las observaciones de "el oficio" venció el 12 de julio de 2019.

11. Que, es preciso indicar que de conformidad con 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 Ley N° 27444"), "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.

12. Que, mediante escrito presentado el 16 de julio de 2019 (S.I. N° 23940-2019) (fojas 18), es decir fuera del plazo otorgado, "la Asociación" manifiesta que conocen que "el predio" se encuentra libre; asimismo, pretende subsanar la observación adjuntando diversa documentación; razón por la cual, de acuerdo al marco legal descrito en el párrafo precedente, 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.

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.

¹ 21.5. Ley N° 27444. 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.

De conformidad con lo establecido en Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019, el Informe de Brigada N° 840-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 854-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 julio de 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA JERUSALÉN DE CAMPOY** representada por Vilma Koshtha Minaya Portal, 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. 20.1.1.2.



Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES