



RESOLUCIÓN N° 710-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de agosto de 2019

VISTO:



El expediente N° 773-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN VIVIENDA NUEVA CALIFORNIA MARCONA**, representada por Analí Roxana González Delgado, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 108 221,10 m² ubicado en el distrito de Marcona, provincia de Nazca, departamento de Ica; 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "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 (en adelante la "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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de agosto de 2018 (S.I. N° 30283-2018), la **ASOCIACIÓN VIVIENDA NUEVA CALIFORNIA MARCONA** representada Analí Roxana González Delgado (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** certificado de vigencia de poder emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Nazca del 7 de agosto de 2018 (fojas 6); **b)** certificado literal de la partida registral N° 11048926 del registro de personas jurídicas de la oficina registral de Nasza, donde corre inscrita "la administrada"; **c)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca el 26 de junio de 2018 (fojas 12); **d)** memoria descriptiva de agosto de 2018 (fojas 13), plano perimétrico - localización - ubicación de julio de 2018 (fojas 16).

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 complemente 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 el caso en concreto, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1498-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2018 (foja 17) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i) 604.24 m² (representa el 0.56% de “el predio”) se superpone con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N° 11045909 del Registro de Predios**

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



RESOLUCIÓN N° 710-2019/SBN-DGPE-SDDI

de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N°. 125477 (fojas 17); ii) 107 616,86 m² (representa el 99.44% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral; iii) se encuentra sobre Concesión Minera denominada Metálico C.P.S.2, cuyo titular es SHOUNGANG HIERRO PERU S.A.A., signado con código N°. 10000146Y01, en estado titulado; iv) no se encuentra cercado, con ocupación o algún tipo de actividad; y, v) se superpone con Zonificación R-3 la cual está definida como Residencial Densidad Media, lo cual es compatible con el uso de vivienda.

10. Que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la administrada”, y relacionados con el área que se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la SBN, con los cuales pretende la venta directa de dicha área, de conformidad con la “Directiva N°. 006-2014/SBN”, advirtiéndose que no precisa la causal en la que fundamenta su solicitud de venta, y no presenta la documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada.

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N°. 2310-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 20), se requirió a “la administrada” lo siguiente: i) reformule su pedido al área de 604,24 m² registrada a nombre del Estado representado por la SBN, por ser de dominio privado y de libre disponibilidad; ii) precise la causal de venta directa de conformidad el artículo 77° de “el Reglamento”; y, iii) presente la documentación requerida de acuerdo a la causal invocada, de conformidad con el numeral 6.2) de “Directiva N°. 006-2014/SBN”, precisando que dicha documentación deberá guardar correspondencia con el área reformulada; otorgándosele un plazo de 15 días hábiles más el término de distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsanen 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 – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

12. Que, corresponde precisar, que “el Oficio” fue notificado en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 15 de julio de 2019, según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta N°. 003101 (fojas 22), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5² del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”, en la medida que en la primera visita realizada el 12 de julio de 2019, no se encontró al administrado u otra persona; razón por la cual se le tiene por bien notificado. En consecuencia, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de uno (1) día hábil para cumplir con lo requerido, venció el 9 de agosto de 2019.

² Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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.

13. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 24) “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; 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.

14. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, respecto a la primera inscripción de dominio del área de 107 616,86 m² (99.44% de “el predio”).

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 de 2017, el Informe de Brigada N.º 902-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 875-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN VIVIENDA NUEVA CALIFORNIA MARCONA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, 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.º 20.1.1.4



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