



RESOLUCIÓN N° 770-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto de 2019

VISTO:

El expediente N° 268-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LOS HUERTOS AGRARIOS LOMAS V.M.T.**, representado por su presidente Julio Alcántara Tucto, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 121 751,25 m², ubicada entre la zona 1, Jose Carlos Mariátegui y la zona 4 Nueva Esperanza, distrito de Villa Maria del Triunfo, 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 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 26 de febrero del 2019 (S.I. N° 06191-2019), Asociación Los Huertos Agrarios Lomas V.M.T., representado por su presidente Julio Alcántara Tucto (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" en virtud del literal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva de febrero del 2019 (fojas 19); **b)** copias simples de los recibos únicos de caja Nros. 0739482, 0739483, 069260 y 0692605 emitidos por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 18 de febrero del 2019 y 9 de noviembre del 2018 (fojas 20); **c)** copias simples de las declaraciones juradas de impuesto predial (PU y HR) emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María



del Triunfo el 8 de noviembre del 2018 (fojas 22); **d**) copia simple del certificado de zonificación y vías N° 0204-2019-MML-GDU-SPHU emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitación Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima el 18 de febrero del 2019 (fojas 24); **e**) copia simple del certificado de búsqueda catastral N° 1312-2018 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro (fojas 30); **f**) diez (10) fotografías (fojas 32); **g**) información en digital (fojas 38); **i**) plano perimétrico – localización de febrero del 2019 (fojas 39); y, **i**) planos de ubicación de febrero del 2019 (fojas 40).

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. Asimismo el artículo 48° del mismo cuerpo legal establece que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado.

6. 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. Asimismo, 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 complementa 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 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”.

8. 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.






RESOLUCIÓN N° 770-2019/SBN-DGPE-SDDI




9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 432-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril del 2019 (fojas 41), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 36 300,16 m² (representa 29,815 % de “el predio”) inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13834981 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 103659 (fojas 50); **ii)** 49 115,37 m² (representa el 40,341 % de “el predio”) inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13841013 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 104242 (fojas 48); **iii)** 23 602,64 m² (representa el 19,386 % de “el predio”) inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13851452 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 104538 (fojas 46); **iv)** 12 676,30 m² (representa el 10,412 % de “el predio”) inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11843096 del Registro de Predios de la Oficina de Lima, con CUS N° 40254 (fojas 43); **v)** 2, 83 m² (representa el 0,002 % de “el predio”) inscrita en la zona de colindancia entre las partida registral Nros. 11843096, 13841013 y 13851452; y, **vi)** 53,97 m² (representa el 0,044 % de “el predio”) en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.



10. Que, en cuanto al área de 53,97 m² (representa el 0,044 % 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^o[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.

11. Que, en relación al área de 121 697,30 m² (representa el 99,956 % 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”, ha cumplido con presentar los requisitos exigidos para la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”.



12. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 1540-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 52), se requirió a “la administrada” la documentación siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 53,97 m² (representa el 0,044 % de “el predio”), que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, **ii)** presente la resolución que apruebe su proyecto como de interés nacional por el sector competente, teniendo en cuenta que en dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de conformidad con lo previsto en el literal i) del artículo 2° de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; 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

[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.

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 “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

13. Que, de acuerdo al cargo de “el Oficio”, esté fue notificado personalmente al presidente de “la administrada” el 30 de abril del 2019 (fojas 52), en las instalaciones de esta Superintendencia (fojas 52); teniéndose por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4¹ del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 23 de mayo del 2019.**

14. Que, mediante escrito presentado el 21 de mayo del 2019 (S.I. N° 16564-2019) (fojas 54), es decir dentro del plazo otorgado, “la administrada” adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** información en digital (fojas 56); **b)** memoria descriptiva de mayo del 2019 (fojas 60); **c)** plano de ubicación de mayo del 2019 (fojas 62); y, **d)** plano perimétrico – localización de mayo del 2019 (fojas 63).

15. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “la administrada” cumplió con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud:

15.1 Respecto del área a excluir:

De la evaluación de la documentación técnica presentada por “la administrada” se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 970-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2019 (fojas 64), concluyendo que: **i)** del desarrollo de los datos técnicos se obtuvo un área de 121 542,39 m²; **ii)** 36 273,82 m² (representa el 29,845 % del área modificada) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13834981 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 103659; **iii)** 48 986,80 m² (representa el 40,304 % del área modificada) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13841013 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 104242; **iv)** 23 602,63 m² (representa el 19,419 % del área modificada) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13851452 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 104538; **v)** 12 676,30 m² (representa el 10,430 % del área modificada) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11843096 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 40254; y, **vi)** 2, 84 m² (representa el 0,002 % del área modificada) inscrita en la zona de colindancia entre las partida registral Nros. 11843096, 13841013 y 13851452; por lo que “la administrada” cumplió con excluir el área sin inscripción registral a favor del Estado. En tal sentido se concluye que ha subsanado la primera observación.

15.2 Respecto de presentar la resolución que apruebe su proyecto como de interés nacional por el sector competente:

“La administrada” no presenta dentro del plazo establecido en “el Oficio”, la resolución que apruebe su proyecto como de interés nacional por el sector competente, teniendo en cuenta que en dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de conformidad con lo previsto en el literal i) del artículo 2° de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; por lo que no cumplió con subsanar la segunda observación.

² La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.





RESOLUCIÓN N° 770-2019/SBN-DGPE-SDDI

16. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que "la administrada" solo cumplió con subsanar una de las dos observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibile 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 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 986 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2019 y los Informes Técnicos Legales Nros. 0940, 0941, 0942 y 0943-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN LOS HUERTOS AGRARIOS LOMAS V.M.T.**, representado por su presidente Julio Alcántara Tucto, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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



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