



RESOLUCIÓN N° 0775-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de noviembre del 2020

VISTO:

El expediente N° 1164-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SAN PABLO II DE MARCONA**, representado por su presidente Raúl Cano Vílchez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 20 279,51m², ubicada en el distrito de San Juan de Marcona, provincia de Nasca y 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 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 15 de octubre de 2019 (S.I. N° 33978-2019), **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SAN PABLO II DE MARCONA**, representado por su presidente Raúl Cano Vílchez (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa de “el predio” sin precisar la causal del artículo 77° de “el Reglamento” en la que sustenta su requerimiento (fojas 01 y 02). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia de la carta/SPII2019-0031 que “la Asociación” presentó ante el Gobierno Regional de Ica el 11 de septiembre de 2019 (fojas 03 y 04); **ii)** copia simple de la memoria descriptiva de la habilitación urbana de “la Asociación” (fojas 05 al 09); **iii)** copia simple del cuadro de la memoria descriptiva (fojas 10 al 17); **iv)** copia del resumen del presupuesto general de la habilitación urbana (fojas 18); **v)** copia de la Resolución N° 0653-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2019 (fojas 19 al 22); **vi)** copia del oficio N° 9914-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2018

(fojas 23); **vii**) copia del oficio N° 1077-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de febrero de 2018 (fojas 24); **viii**) copia del oficio N° 7735-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de octubre de 2017 (fojas 25); **ix**) copia del oficio N° 6500-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de setiembre de 2017 (fojas 26); **x**) copia del cargo de entrega de información (fojas 27; **xi**) copia simple del acta de sesión de concejo extraordinario N° 22 (fojas 28 al 31); **xii**) copia de la resolución de alcaldía N° 452-2016-ALC/MDM (fojas 32 al 33); **xiii**) copia de resolución de alcaldía N° 026-2017-AMPN (fojas 34 y 35); **xiv**) copia de la resolución de comisaria N° 04 (fojas 36 y 37) ; **xiv**) copia de la resolución de comisaria N° 05 (fojas 38 y 39); **xvi**) copia del oficio N° 060-2018/CASI-CR (fojas 41 al 44); **xvii**) copia de certificado de domicilio (fojas 45 al 79); **xviii**) plano de ubicación y localización (LU-01) formato A-1 coordenadas UTM PSAD-56 (fojas 81); **xix**) plano de trazado (T-01) formato A-1, coordenadas UTM PSAD-56, sin firma (fojas 82); **xx**) plano de localización (L-01) formato A-1, coordenadas UTM PASAD-56, sin firma a (fojas 83); y, **xxi**) plano perimétrico (P-01), formato A-1, coordenadas UTM PSAD-56, sin firma (fojas 84).

4. Que, 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.

5. 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”).

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 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 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.

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1435-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019 (fojas 85 al 87) concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11052432 de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Nazca, zona registral XI-Sede Ica;
- ii. Recae sobre una concesión minera de titular jurídico SHOUGAN HIERRO PERÚ S.A.A. con código 10000146Y01 y situación vigente;
- iii. 94,52 m² (0.47% de “el predio”) se encuentra afectado con la vía vecinal denominada Ruta PE 827- Playa la Lobera;
- iv. 5 212,41 m² (25.70% de “el predio”) se encuentra afectado con derecho de vía principal, con una sección vial (1-1) de 34,20 ml, según el Plano del Sistema Vial Urbano de la actualización del PDU de la Ciudad San Juan de Marcona 2006-2016, aprobado por Ordenanza Municipal N° 021-2006-MDM del 13 de diciembre del 2006;
- v. “La Asociación” no adjuntó la Resolución de aprobación del proyecto “Vivienda San Pablo II de Marcona”; y,
- vi. 20,95% presenta indicios de ocupación que datarían del año 2015, no se advierte delimitación por cerco físico que restrinja el acceso a terceros.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem iv) del considerando anterior y a fin de determinar el área de libre disponibilidad, esta Subdirección mediante Oficio N° 001-2020/SBN-DGPE-SDDI del 2 de enero de 2020 (fojas 90), reiterado con Oficio N° 485-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020 (fojas 91), requirió a la Municipalidad Provincial de Nasca la siguiente información: **i)** si “el predio” recaería dentro de vías de circulación; y, **ii)** de ser el caso, precisar el porcentaje de superposición de la vía con éste.

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente la documentación presentada por “la Asociación”, advirtiendo de la lectura de su solicitud que no se precisa la causal de venta directa en la que sustenta su requerimiento, sin embargo, alega que solicita la venta de “el predio” para ejecutar un programa de vivienda social y ecológico, motivo por el que se encausó el procedimiento en la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”.

12. Que, en dicho contexto, mediante Oficio N° 1145-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 95), se requirió a “la Asociación” la presentación de la copia certificada de la Resolución mediante el cual se califica y aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente; en dicha resolución debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutara el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de éste, 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 tres (3) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, 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 “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 9 de marzo de 2020 en la dirección señalada por “el administrado” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por Javier Eduardo Mejía, quien se identificó con D.N.I. N° 72811283 y declaró ser el sobrino del representante de “la Asociación”, tal como consta del cargo del mismo (fojas 96), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3 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 tres (3) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 30 de junio de 2020.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la Asociación” 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 quede la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones realizadas y que debe contar con los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

15. Que, en dicho contexto corresponde prescindir de la información solicitada a través del Oficio N° 001-2020/SBN-DGPE-SDDI del 2 de enero de 2020, reiterado con Oficio N° 485-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020, toda vez que a la fecha los requerimientos efectuados no han sido atendidos por la Municipalidad Provincial de Nasca.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a 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 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° 0898-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre del 2020 (fojas 97 y 98) y los Informes Técnicos Legales N° 0892-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre del 2020 (fojas 99 y 100).

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SAN PABLO II DE MARCONA**, representado por su presidente Raúl Cano Vélchez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. -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

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Firmado por:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO