



RESOLUCIÓN N° 029-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de enero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 487-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE POBLADORES CASA HUERTAS ECOLOGICO UNION CARABAYLLO**, representada por Nicolas Ochoa Gutierrez mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 233 038, 24 m² ubicado a la altura de la Avenida Lomas de Carabayllo entrando por la Avenida Norte – Sur de la Asociación de Vivienda Autogestionaria “San Benito” 5ta. y 6ta. Etapa, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida 13567261 del Registro de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS N° 95006; 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 3 de julio de 2017 (S.I N° 21135-2017), la Asociación de Pobladores Casa Huerta Ecológico Unión Carabayllo, representada por Nicolas Ochoa Gutierrez (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” por posesión, en virtud del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Lucila Flores Parinango, Fray Moner Gutierrez Butron, Gabina Pinto Aranya, Luzmila Celada Palomino y Luzmila y Nicolas Ochoa Gutierrez (fojas 3 al 7); **2)** copia



simple de la vigencia de poder del Registro de Personas Jurídicas emitido el 7 de setiembre de 2016 de la Oficina Registral N° IX Sede Lima (fojas 8); **3)** copia simple del proyecto técnico denominado "Asociación de Pobladores Casa Huerta Ecológica Unión Carabayllo" suscrito por el ingeniero Samuel Jaramillo Briceño (fojas 9 al 46); **4)** copia simple del plano perimétrico P-01 de setiembre de 2016 suscrito por el ingeniero Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 47); **5)** copia simple del plano de localización U-01 de setiembre de 2016 suscrito por el ingeniero Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 48); **6)** copia simple de la memoria descriptiva (fojas 49 y 50); y, **7)** copia simple del certificado de búsqueda catastral del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX –Sede Lima.

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, de manera excepcional, objeto de venta 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que 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".

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen 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 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 LPAG"), 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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

8. 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.

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 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





RESOLUCIÓN N° 029-2018/SBN-DGPE-SDDI

causal invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “el administrado”, esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N° 1063-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017 (fojas 53 y 54), según el cual se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13567261 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS N° 95006 (fojas 58); **ii)** 343,91 m² que representa el 0,15 % de “el predio” se encuentra superpuesto con el Ecosistema Frágil “Loma Carabayllo” reconocido mediante Resolución Ministerial N° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013; **iii)** 129 475,03 m² que representa el 55,56 % de “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto en zona de otros usos (OU)- Rellano Sanitario; **iv)** 70 875,95 m² que representa el 30,41 % de “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto en zona de Protección y Tratamiento Paisajista –PTP; **v)** 26 629,59 m² que representa el 11,43 % de “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto en vías de circulación; **vi)** 3 183,13 m² que representa el 1,37% de “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto en zona Residencial de Densidad Media –RDM; y, **vii)** 2 874,54 m² que representa el 1,23% de “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto en zona de Recreación Pública –ZRP.

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiendo que la copia del Proyecto Técnico de la Asociación de Pobladores Casa Huerta Ecológica “Unión Carabayllo” emitido el 2017, suscrito por el ingeniero Samuel Jaramilla Briceño, constituye un documento privado que no cumplen con la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”¹.

12. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2075-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 61), por el cual se requiere a “el administrado” que subsane dos observaciones concretas: **a)** señalar expresamente en que causal se enmarca su petición, esto es la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que indicó la causal de posesión en virtud del artículo 77° de “el Reglamento”; y, **b)** presente documentación que sustente la causal invocada de conformidad con el numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

13. Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue diligenciado al domicilio señalado por

¹ Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Domino Privado Estatal de Libre Disponibilidad

(...)

6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntado cualquiera de los siguientes documentos:

(...)

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

“el administrado” en su solicitud de venta directa (fojas 1), sito: Mz. 97 Lote 18 Asentamiento Humano Juan Pablo II – Los Olivos, no pudiendo ser notificado conforme se observa en el Acta de Notificación, por ser una persona desconocida (fojas 60); no obstante ello, “el Oficio” fue notificado a José Dolores Lindo Santos, al haberse apersonado como representante legal de “el administrado” con carta poder del 21 de agosto de 2017 (fojas 63) en las instalaciones de esta Superintendencia el 27 de setiembre de 2017; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4² del T.U.O. de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 19 de octubre de 2017.**

14. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 64), venciendo en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

15. 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 la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 031-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 0030-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACION DE POBLADORES CASA HUERTAS ECOLOGICO UNION CARABAYLLO**, representada por Nicolas Ochoa Gutierrez por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I N° 7.0.2.4



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

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.