

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 910-2018/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 24 de octubre de 2018

VISTO:

El expediente N.º 499-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA LA PLANICIE DE LIMA NORTE - APROVIPLIN**, representada por el presidente de su Consejo Directivo, Orestes Rodrigo Huayta Huamán, mediante el cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 196 608,22 m² ubicada en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, la cual se encuentra inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 12591680 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 58062 (en adelante "el predio").

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 31 de mayo de 2018 (S.I. N.º 20225-2018), la **Asociación Pro Vivienda la Planicie de Lima Norte - APROVIPLIN**, representada por el presidente de su Consejo Directivo, Orestes Rodrigo Huayta Huamán (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el inciso b) del artículo 77º de "el Reglamento". Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple del documento nacional del presidente de la junta directiva (fojas 4); **ii)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° 14095908 emitida el 31 de mayo de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **iii)** memoria descriptiva suscrita por Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 34); y, **iv)** plano perimétrico suscrito en abril de 2018 por Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 37).



4. Que, el procedimiento 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, 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.

6. 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. 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.

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

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 923-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018 (fojas 38) así como revisar la partida registral N.° 12591680, concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la citada partida registral, con CUS N° 58062; y, ii) forma parte del ámbito del proceso judicial de Prescripción Adquisitiva, seguido en el Expediente Judicial N° 99-2006 interpuesto por Royal Club contra esta Superintendencia, el cual aún no ha concluido.

9. Que, habiéndose revisado los documentos presentados por "la administrada", esta Subdirección procedió a emitir el Oficio N.° 2147-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018 (en adelante "el Oficio"), a través del cual se le requirió presente lo siguiente: i) la Resolución mediante la cual su proyecto sea declarado como de interés nacional o regional por el sector o entidad competente para la ejecución de éste; y, ii) manifestar expresamente su consentimiento para la continuación del procedimiento tomando en consideración que sobre "el predio" recae el proceso judicial de Prescripción Adquisitiva, seguido bajo el expediente judicial N° 99-2006 por Royal Club contra ésta Superintendencia, otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo correspondiente (fojas 42).





RESOLUCIÓN N° 910-2018/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, “el Oficio” fue notificado el 10 de septiembre de 2018 en el domicilio señalado por “la administrada”, siendo recibido por Demetrio Lozano Quiñonez, familiar, quien se identificó con DNI N.° 07739985, por lo que se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el art. 21 inc. 4) del D.S. N.° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General”¹ (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”); debiéndose precisar que, el plazo para que subsane las observaciones advertidas, venció el 2 de octubre de 2018.

11. Que, mediante escrito presentado el 18 de septiembre de 2018 (S.I N° 34413-2018) (fojas 43), es decir dentro del plazo otorgado, “la administrada” adjunta- entre otros- el Proyecto Ecológico Piloto Regional denominado: “Sistema de captación hídrica y de energía eléctrica renovable con fines de uso doméstico y agropecuario” (en adelante “el proyecto”) (fojas 46).

12. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el noveno considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

12.1 Respetto a la primera observación

“La administrada” adjunta “el proyecto” a fin de que ésta entidad lo apruebe, al respecto se debe precisar que no es facultad de ésta Superintendencia aprobar proyectos, asimismo, al no presentar la Resolución mediante la cual su proyecto sea declarado como de interés nacional o regional por el sector o entidad competente para la ejecución de éste, se tiene que no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

12.2 Respetto a la segunda observación

“La administrada” expresó su consentimiento para la continuación del procedimiento, habiendo tomando conocimiento que “el predio” forma parte del proceso judicial de Prescripción Adquisitiva, seguido bajo el expediente judicial N° 99-2006 por Royal Club contra ésta Superintendencia; por lo que se tiene por subsanada la segunda observación advertida.

13. Que, “la administrada” solo ha subsanado una de las dos observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos



¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.4 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.

establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

14. 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.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.° 1282-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N.° 1075-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA LA PLANICIE DE LIMA NORTE - APROVIPLIN**, representada por el presidente de su Consejo Directivo, Orestes Rodrigo Huayta Huamán, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para 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.° 8.0.1.4



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