



**RESOLUCIÓN N° 0318-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de abril del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1165-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **IGLESIA EVANGELÍCA Y MISIONERA "MANANTIALES DE VIDA"**, representada por su presidente José Armando Angulo Urquia, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 800,00 m<sup>2</sup> ubicado en el Lote 6 de la Mz. 238 del Centro Poblado Área Urbana de Yarinacocha (Ampliación Puerto Callao Etapas I, II, III, IV), Etapa Cuarta, distrito de Yarinacocha, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali; 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, la Sub Dirección 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 16 de octubre de 2019 (S.I. N° 33966-2019), IGLESIA EVANGELÍCA Y MISIONERA "MANANTIALES DE VIDA", representada por su presidente José Armando Angulo Urquia (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio", manifestando encontrarse en posesión de "el predio" aproximadamente de 20 años (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: a) certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Pucallpa el 11 de julio del 2019 (fojas 4); b) copias simples de las constancias de posesión Nros. 252-2010-SGIDU-MDY y 289-2012-SGIDU-MDY emitidas por la Municipalidad distrital de Yarinacocha el 8 de noviembre del 2010 y 17 de octubre del 2012 (fojas 8); c) memoria descriptiva (fojas 23); d) plano perimétrico (fojas 24); e) plano de ubicación y localización (fojas 25); y f) copias simples de 6 fotografías (fojas 28).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la administrada” ampara su requerimiento, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal<sup>[1]</sup>, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. 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”.

9. 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

10. Que, con la finalidad de actualizar el Informe Preliminar N° 1471-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2019 (fojas 30), esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00290-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero del 2021 (fojas 35), en el cual se concluye lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P19010761 del Registro de Predios Urbano de la Oficina Registral de Pucallpa, CUS N° 94925, la cual constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Otros Usos, el cual se encuentra afectado en uso a favor de “la administrada” (fojas 40); ii) 412,71 m<sup>2</sup> (representado 51,59 % de “el predio”) se encuentra en zona de Comercial – C3 y el área restante de 387,29 m<sup>2</sup> (representado el 48,41 % de “el predio”) se encuentra en zona de Residencial de Densidad Media – RDM; y, iii) de la evaluación de la situación física y de posesión se determina que al 29 de octubre de 2003 se encontraba totalmente delimitado y en un área aproximada de 383,72 m<sup>2</sup> (47,97%) ocupado por edificaciones (2 módulos), que según el Street View de junio de 2013 corresponden a los ambientes de la capilla de la Iglesia Evangélica y Misionera Manantiales de Vida (“la administrada”) al 21 de junio de 2019 la ocupación es de 439,37 m<sup>2</sup> (54,92%); siendo que el área restante de 360,63 m<sup>2</sup> (45,08%) lo conforman una losa deportiva y áreas verdes, lo cual guarda identidad con las fotografías presentadas y con lo señalado en el Informe N° 574-2010-MDY-SGIDU-DDU-CARV.

#### **[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

##### **Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite**

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

11. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, puede desafectarse la conducción del bien de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, de conformidad con el artículo 92° de “el Reglamento”.

12. Que, en el caso concreto corresponde precisar que la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizó en el marco del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y modificatorias, normativa vigente a la fecha de presentación de la referida solicitud. Razón por la cual, mediante Oficio N° 01089-2021/SBN-DGPE-SDDI de 15 de marzo de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 45), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación técnica presentada, requiriéndole lo siguiente: i) precisar si su petitorio se encuentra inmerso en la causal c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”, dado que alega el ejercicio de posesión respecto de “el predio”; ii) presentar una declaración jurada acerca de su autenticidad, respecto a la constancia de posesión N° 252-2010-SGIDU-MDY y adjuntar el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de “el predio” si la hubiere (para el caso de la causal c); iii) mientras que para la causal d) deberá acreditar la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; y, iv) adjuntar el Libro de Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad de “el predio” que ocupan; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane 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 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 19 de marzo del 2021 (fojas 45), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 15 de abril de 2021.

14. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 50) “la administrada” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro de 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 expediente una vez consentida esta resolución.

15. Que, no obstante, a lo expuesto corresponde precisar que habiéndose declarado inadmisibles el presente procedimiento no corresponde adecuar el presente procedimiento de acuerdo a la normativa indicada en el cuarto considerando; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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 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 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N° 336-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 363-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **IGLESIA EVANGELÍCA Y MISIONERA “MANANTIALES DE VIDA”**, representada por su presidente José Armando Angulo Urquia, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, 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 18.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**