



RESOLUCIÓN N° 0498-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 167-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **OSCAR OMAR PICÓN GONZÁLEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 17 699,45 m2, ubicado en el distrito de La Molina, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA^[1] (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 27 de enero de 2021 (S.I. N° 01822-2021), por OSCAR OMAR PICÓN GONZÁLEZ (en adelante "el administrado") peticona la venta directa de "el predio", invocando la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: a) declaración jurada de no estar impedido de realizar transacciones con el Estado (fojas 5); y, b) ante proyecto denominado "Rinconada de Ate – La Molina – Complejo Deportivo de Alto Rendimiento" (fojas 10).
4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa, 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 ^[2], corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste

^[1] Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

^[2] 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.

5. Que, “el administrado” en su escrito precisa que sustenta su solicitud en la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal de proyecto de interés nacional o regional que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 2) del artículo 222°^[3] de “el Reglamento”.

6. 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.

7. 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”.

8. 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.

9. 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”.

10. 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

11. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 285-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 febrero de 2021 respectivamente (fojas 30), el cual concluyo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 07030035 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 25355 (fojas 35); ii) mediante Resolución N° 1113-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de diciembre de 2020, el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, asume la titularidad ante la puesta de disposición formulada por la SBN en calidad de Titular según Resolución N° 0230-2009/SBN-GO-JAR del 20 de octubre de 2009; iii) mediante Resolución N° 0088-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de enero de 2021, se aprueba la afectación en uso e independización de 14 604,86 m² (82,52 % de “el predio”), a favor del Ministerio de Defensa (acto pendiente de inscripción); iv) 3 094,59 m² (17,48 % de “el predio”) recae en el ámbito de dos (02) procesos judiciales, contenido en el legajo N°058-2003 y legajo N°258-2019 (no concluidos), cuya materia legal es reivindicación y acción de amparo; v) no presentó la resolución o acuerdo que declara de interés Nacional o Regional el proyecto denominado “Complejo deportivo de Alto Rendimiento”; y, vi) según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 30 de agosto de 2019, se ubica en zona urbana, delimitado por un cerco perimétrico, al interior se observa cultivos y plantaciones (3 094,59 m²); y, en el extremo sur este construcciones agrupadas.

^[3]Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

12. Que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del considerando anterior, el área de 14 604,86 m² (82,52 % de “el predio”) tiene la condición de bien de dominio público, al haberse determinado que sobre ésta recae un acto de administración vigente a favor del Ministerio de Defensa (afectación en uso), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°^[4] de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2^[5] del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”.

13. Que, en ese sentido, al haberse determinado que sólo el área de 3 094,59 m² (17,48 % de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un predio de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución.

14. Que, mediante Oficio N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI de 28 de abril de 2021 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 43), esta Subdirección informó a “el administrado” lo advertido respecto a “el predio”, requiriéndole lo siguiente: i) presente nueva documentación técnica que excluya el área de 14 604,86 m² (82,52 % de “el predio”), al haberse determinado que sobre ésta recae un acto de administración a favor del Ministerio de Defensa (acto no inscrito), por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable; ii) toda vez que sustenta su pedido de venta directa en un proyecto de interés nacional deberá adjuntar la Resolución Suprema, como rango mínimo que lo declara como tal, la que debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución; y, iii) adjuntar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado; otorgándosele un plazo de diez (10) 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”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

15. Que, el Oficio 1” fue notificado el 29 de abril del 2021, vía correo electrónico a la dirección electrónica: nutrisportcorporation@gmail.com, conforme consta en el correo de acuse de recibo (fojas 48); teniéndose por bien notificado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.4^[6] del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 14 de mayo de 2021

16. Que, mediante escrito presentado el 7 de mayo de 2021 (S.I. N° 11536-2021) (fojas 50), “el administrado” dentro del plazo establecido solicita una ampliación de plazo por 21 días hábiles a fin de adjuntar la documentación requerida mediante “el Oficio 1”. Para lo cual adjunta la declaración de no tener impedimento para contratar con el Estado (fojas 53).

17. Que, en atención a ello, esta Subdirección a través del Oficio N° 01791-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2021 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 60) otorgó prórroga del plazo por 10 (diez) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, adicionales al plazo inicialmente otorgado, para subsanar las observaciones formuladas mediante “el Oficio 1”, siendo notificado el 19 de mayo del 2021, en la dirección señalada por “el administrado” en su solicitud; determinándose que “el administrado” se encuentra bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4 del “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas vencía el 3 de junio del 2021.

^[4] Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico. ^[5] a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

⁶ El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1

18. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 65) “el administrado” no cumplió con presentar la subsanación las observaciones advertidas en “el Oficio 2” 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 esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos técnico legales exigidos por la normativa vigente.

19. 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, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N° 492-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 558-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **OSCAR OMAR PICÓN GONZÁLEZ**, 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