



RESOLUCIÓN N° 0557-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de junio del 2021

VISTO:

El expediente N° 244-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MONTEOLIVO**, representado por su presidente Andrés Eden Chaca Gonzales, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 011,88 m², ubicado en el distrito de Ate, 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 (en adelante "el ROF"), 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 la SBN.

3.- Que, mediante escrito presentado el 29 de enero de 2021 (S.I. N° 01935-2021), **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MONTEOLIVO** representada por su presidente Andrés Edén Chaca Gonzales (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando las causales c), e) y f) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 4); **b)** certificado literal de la partida registral N° 13367871 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 5); y, **c)** partida registral N° 13673236 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 6).

4.- Que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento"^[2], 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9.- Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 365-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2021 (fojas 07), determinándose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N°13673236 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 98380.
- ii. Según las imágenes satelitales del programa Google Earth, el 23 de enero de 2015, se observa que se encuentra ocupado por ocho módulos precarios asentados sobre pirca; y, el 30 de agosto de 2019 se observa que se encuentra desocupado.
- iii. Según la Ficha Técnica N° 2420-2017/SBN-DGPE-SDS del 06 de noviembre de 2017, es de naturaleza eriaza, de pendiente fuertemente inclinada, en condición de desocupado, se observan dos carteles de madera con el aviso de propiedad de dominio privado del estado, sin servicios básicos de agua, luz y desagüe.
- iv. Recae sobre zona de protección y tratamiento paisajista – PTP, según el plano de zonificación de Lima Metropolitana, distrito de Ate, aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML del 30 de noviembre de 2007.

10.- Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado entendiéndose representado por esta Superintendencia y constituye un bien de dominio privado de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución, evaluar si “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para las causales 3), 5) o 6) del artículo 222° de “el Reglamento”.

11.- Que, corresponde precisar que en relación a una de las causales alegadas por “la administrada”, relativa a la posesión consolidada, prevista en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, la cual establece que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, “la administrada” no cumple con el ejercicio de posesión con anterioridad al plazo establecido de conformidad con lo señalado en los ítems ii) y iii) del noveno considerando de la presente resolución.

12.- Que, en ese sentido, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la administrada” a través del Oficio N° 02089-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 19), requiriéndole lo siguiente: **a)** indicar la causal de venta directa en la que sustenta su requerimiento; **b)** de invocar el literal 5), debe presentar instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona, de conformidad con lo descrito en el literal 5 del artículo 223 de “el Reglamento”; **c)** de invocar el literal 6) debe acreditar la normativa que sustenta su requerimiento y presentar los documentos correspondientes; y, **d)** la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado. Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud; otorgándole para ello 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 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 D.S. N° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444”.

13.- Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 03 de junio de 2021, a la dirección electrónica palominostuard@gmail.com, indicada en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, con acuse de recibo (fojas 23); en ese sentido, se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 20.1.2^[3] del artículo 20 de “el T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de 10 (diez) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, venció el **18 de junio de 2021**.

14.- Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1 del artículo 142° de “el 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° del referido texto legal dispone que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

15.- Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 24) “la administrada” no cumplió con presentar la subsanación 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 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, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 547-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 613-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2021.

[\[1\]](#) 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.

(...)

[\[3\]](#) "Artículo 20. Modalidades de notificación.

20.1.2 Mediante telegrama, correo certificado, telefax; o cualquier otro medio que permita comprobar fehacientemente su acuse de recibo y quien lo recibe, siempre que el empleo de cualquiera de estos medios hubiese sido solicitado expresamente por el administrado.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MONTEOLIVO**, 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° 18.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDD

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario