



RESOLUCIÓN N° 0690-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de agosto del 2021

VISTO:

El expediente N° 565-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GREGORIO SANTIAGO ESPINOZA APARICIO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 74 117,66 m² (en adelante "el predio"), ubicado en Sub zona 1 del Country Club del, distrito de Santa Rosa, 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 (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 22 de julio de 2020 (S.I. N° 10431-2020), **GREGORIO SANTIAGO ESPINOZA APARICIO** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", sin invocar algunas de las causales de compra venta directa establecidas en el artículo 77° del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que actualmente se encuentra derogada, por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento". Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico (P-01) (fojas 2); y, **b)** memoria descriptiva (fojas 3).

4.- 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.

5.- 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".

6.- 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.

7.- 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

8.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 808-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (fojas 04), determinándose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

1. Desarrollado el polígono de “el predio” de acuerdo a las coordenadas indicadas en el plano perimétrico, se obtuvo un área gráfica de 74 104,41 m², la cual difiere de lo solicitado en 13.25 m²; sin embargo, se encuentra dentro de la tolerancia registral, la presente evaluación se realizará con el área gráfica.
2. Se encuentra inscrito de la siguiente manera: **a)** el área de 213,62 m² (representa el 0.29 % de “el predio”), se encuentra inscrita en la partida registral N° 12052479 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 105829, se encuentra cerrada por reducción de área; **b)** el área de 104,08 m² (representa el 0.14 % de “el predio”), corresponde a vía pública; y, **c)** el área de 73 786,71 m² (representa el 99.57 % de “el predio”), se encuentra inscrito en la partida registral N° 11803474 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39821.
3. Según el mapa vial por distritos D.S. N° 011-2016-MTC, del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, se evidencia superposición de la vía “acceso a Santa Rosa” denominado vía vecinal. De acuerdo a la Ordenanza N° 341, se observa la Vía denominada C-18 como vía colectora, con lo que la superposición de “el predio” sería de un área de 2 813,00 m².
4. De acuerdo a las imágenes satelitales del programa Google Earth en fecha de julio de 2003 se aprecia al interior de “el predio” construcciones dispersas por lo que tiene ocupación parcial de un área total de 3 992,00 m² (representa el 5,38 % de “el predio”).
5. Según la Ficha Técnica N° 1932-2018/SBN-DGPE-SDS del 21 de diciembre de 2018, correspondiente al CUS N° 39821, la cual evalúa un área de 74 334,95 m², al respecto informa que “el predio” es de suelo arenoso, ligeramente rocoso, se encuentra parcialmente ocupado por terceros, distribuidos en cuatro áreas discontinuas de 10 060,29 m², 1 017,18 m², 3 505,93 m² y 605,52 m².
6. “El predio” 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.
7. De acuerdo al plano de zonificación de Lima Metropolitana, aprobado mediante Ordenanza N° 1085-MML del 18 de octubre de 2007, actualizada por Ordenanza N° 1522-MML, 1524 y 1827-MML, se visualiza que “el predio” recae sobre zonificación Usos Especiales (OU).

9.- Que, a fin de determinar si “el predio” solicitado es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad; considerando lo indicado en el Informe Preliminar detallado en el párrafo anterior, se procedió a emitir el Oficio N° 00910-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo de 2021 (fojas 42), mediante el cual se consultó a la Municipalidad Metropolitana de Lima: **i)** si “el predio” recaería dentro de una vía de circulación; y, **ii)** de ser el caso, precisar el porcentaje de superposición de la vía con éste; consulta que fue comunicada a “el administrado”, mediante el Oficio N° 00953-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2021 (fojas 43).

10.- Que, mediante Oficio D000122-2021-MML-GDU-SPHU (S.I. N° 06725-2021) (fojas 44), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas-GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informa que el área gráfica de 74,104.41 m², se encuentra afecto por la Vía Colectora Acceso a Santa Rosa, Sección: C-18, Tramo: Panamericana Norte – Balneario, con una sección vial de 30.00 ml., de acuerdo a lo establecido en el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza N° 341-MML y sus modificatorias.

11.- Que, en virtud de lo antes expuesto, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 00512-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2021 (fojas 46), e Informe Preliminar N° 00781-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2021 (fojas 51), con el cual se amplía el informe descrito en el octavo considerando de la presente resolución, precisando lo siguiente: **i)** De acuerdo a las coordenadas indicadas en el plano perimétrico, se determina un área gráfica de 74 104,41 m², la cual se diferencia de lo solicitado en 13.25 m², la presente evaluación se realizará con el área gráfica (74 104,41 m²); **ii)** 213,62 m² (representa el 0,29 % de “el predio”), se encuentra dentro del ámbito del área de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13887851 de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 107007. Siendo que el área de 184,67 m² (representa el 0.26% de “el predio”), se encuentra afectado por el derecho de la vía colectora C-18 denominado acceso a Santa Rosa; **iii)** 104,08 m² (representa el 0.14 % de “el predio”), se encuentra dentro del ámbito del área de mayor extensión, inscrito a favor de Peruvian Trust Company S.A., en la partida registral N° 49029962 de la Oficina Registral de Lima; **iv)** 73 786,71 m² (representa el 99,57% de “el predio”), se encuentra dentro del ámbito del área de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11803474 de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39821. Siendo que, el área de 1 764,80 m² (representa el 2.38% de “el predio”), se encuentra afectado por el derecho de la vía colectora C-18 denominado acceso a Santa Rosa; **v)** 2 197,37 m² (representa el 2.96% de “el predio”), se superpone con zona arqueológica “Playa Chica – sector 1; **vi)** 184,70 m² (representa el 0.25% de “el predio”) se superpone con derecho de la vía colectora C-18 denominado acceso a Santa Rosa y zona arqueológica “Playa Chica – sector 1; y, **vi)** De acuerdo a las imágenes satelitales del programa Google Earth, desde el período comprendido en julio de 2003, se aprecia que “el predio” en su interior construcciones dispersas por lo que tiene una ocupación parcial que hacen un total de 3 992,00 m², se aprecia construcción de un piso y de material noble; y **viii)** De la revisión del Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa del Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana, aprobada mediante Ordenanza N° 620-MML, “el predio” se encuentra zonificado como OÚ (Usos Especiales).

12.- Que, en cuanto a las áreas de 184,70 m² (0.25% de “el predio”; 184,67 m² (0.26% de “el predio”) y 1 764,80 m² (2.38% de “el predio”) se determinó que se encuentra afectado por el derecho de la vía colectora C-18 denominado acceso a Santa Rosa; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre esta área, por cuanto reviste el carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú^[1] concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”^[2].

13.- Que, el área de 2 197,37 m² se superpone con zona arqueológica “Playa Chica – sector 1; por lo que, es un bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1993^[3], concordado con el segundo párrafo del artículo 5^[4] y el numeral 6.1) de su artículo 6^[5] de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

14.- Que, el área de 104,08 m² (0.14% de “el predio”) se encuentra bajo titularidad de terceros (Peruvian Trust Company S.A.), y no del Estado, motivo por el cual no puede realizarse acto de disposición, de conformidad con el octavo considerando de la presente resolución.

15.- Que, por lo antes expuesto, se ha determinado que el área de 69 666,89 m² que representa el 94.01% de “el predio” (en adelante “el área disponible”), es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, correspondiendo a esta Subdirección evaluar formalmente la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales, de conformidad con lo señalado en el literal 1 del numeral 135.1 del artículo 135 de “el Reglamento”.

16.- Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “el administrado”, a través del Oficio N° 02846-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 56), requiriéndole lo siguiente: **1)** deberá excluir de su solicitud las siguientes áreas: a) 184,67 m² y 1 764,80 m² por encontrarse afectado por el derecho de la vía colectora C-18 denominado acceso a Santa Rosa; b) 104,08 m² por encontrarse bajo titularidad de terceros (Peruvian Trust Company S.A.), y no del Estado; c) 2 197,37 m² por superponerse con zona arqueológica “Playa Chica – sector 1; y d) 184,70 m² se superpone con el derecho de vía y zona arqueológica, por lo que deberá corregir la documentación técnica presentada, de acuerdo al cuadro de coordenadas adjunto (anexo 1); **2)** deberá presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente; se debe considerar que la declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución, en caso sustente la venta directa en un proyecto de interés regional deberá adjuntar el Acuerdo de Concejo Regional que lo declara como tal; **3)** adjuntar

una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales. 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 artículo 189.2° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444”.

17.- Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 03 de junio de 2021, a la dirección electrónica siguiente: icatesu@gmail.com, indicada en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, el mismo que no cuenta con acuse de recibo; en ese sentido, de conformidad con el numeral 20.1.3^[6] del artículo 20 de “el T.U.O. de la Ley N° 27444”, se realizó la notificación personal. Siendo que, el 20 de julio de 2021 se notificó “el Oficio” siendo recibido por Luisa Falcon Melo quien se identificó con DNI 08484252, indicando ser cuñada de “el administrado”. Por tanto, el plazo de diez (10) 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 **06 de agosto de 2021**.

18.- 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 expresan son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

19.- Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 60) “el administrado” 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° 00-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Informe de Brigada N° 708-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 976-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2021

[1] 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.

[2] 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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

[3] Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

[4] Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

[5] Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado.

[6] "Artículo 20. Modalidades de notificación.

20.3 (...)

En caso de no recibirse respuesta automática de recepción en un plazo máximo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de efectuado el acto de notificación vía correo electrónico, se procede a notificar por cédula conforme al inciso 20.1.1, volviéndose a computar el plazo establecido en el numeral 24.1 del artículo 24.

(...)

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **GREGORIO SANTIAGO ESPINOZA APARICIO**, 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 SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario