

RESOLUCIÓN N° 0769-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1269-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GREGORIO SANTIAGO ESPINOZA APARICIO**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 69,669.89 m², ubicado en la Sub Zona C de la Urbanización Country Club Balneario de Santa Rosa, en el distrito de Santa Rosa, y 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 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 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 21 de octubre del 2021 (S.I. N° 27414-2021), **GREGORIO SANTIAGO ESPINOZA APARICIO**, en adelante "el administrado", solicita la venta directa de "el predio", por proyecto de interés sectorial o nacional. (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de la memoria descriptiva, suscrita por el Arq. Jose Antonio Olaya Vásquez con CAP 16079 (fojas 2); y, **2)** copia simple de su documento nacional de identificación (fojas 3).

4. 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" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN").

5. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que

está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

6. Que, el numeral 5.8) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. 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.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01742-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 4-11) del 30 de noviembre de 2021 en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

i. Se encuentra comprendido:

CUS	PARTIDA	TITULAR	AREA SUPERPUESTA (m2)	%
39821	11803474	ESTADO	69,734.10	99.96
107007	13887851	ESTADO	31.20	0.04
TOTAL			69,765.30	100

ii. Se encuentra superpuesto parcialmente en 1,924.80 m2 (2.76%) con el Monumento Arqueológico Prehispánico "Playa Chica Sector 1"

iii. Se encuentra afectado parcialmente en 44.76 m2 (0.06%) por la Vía Colectora Acceso a Santa Rosa, Sección: C-18, Tramo: Panamericana Norte –Balneario, con una sección vial de 30.00 metros, de acuerdo a lo establecido en el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza N° 341-MML y sus modificatorias.

iv. Se verifica que "el predio" se superpone con (2) procesos judiciales no concluidos detallados a continuación:

N°	N° LEGAJO	N° EXP. JUDICIAL	DEMANDANTE	DEMANDADO	ESTADO
1	151-2019	670-2019	ASOCIACION DE PROPIETARIOS URB. COUNTRY CLUB BALNEARIO DE SANTA ROSA	SBN	NO CONCLUIDO
2	211-2017	291-2017	SBN	GREGORIO SANTIAGO ESPINOZA APARICIO	NO CONCLUIDO

v. Se encuentra parcialmente en el ámbito incorporado con Registro N° 470-2020 (CUS 39821) en 69,734.10 m2 (99,96%), con potencialidad no especificada, en condición vigente y sin propuesta de venta por subasta pública.

vi. "El administrado" no presenta Resolución aprobada por el sector o entidad competente en el que

se reconozca a lo solicitado como proyecto de interés nacional o regional.

- vii. Es de suelo arenoso, ligeramente rocoso y de topografía plana por partes, se encuentra parcialmente ocupado por terceros, distribuidos en 4 áreas discontinuas de 10,060.29 m², 1,017.18 m², 3,505.93 m² y 605.52 m² por la parte del frente que da para la avenida Bertello y por donde se puede apreciar la existencia de un ingreso que dice "Santa Rosa Golf Club" que viene siendo usada por la Asociación de Propietarios de la Urbanización Country Club Balneario de Santa Rosa desarrollándose también otras actividades.
- viii. Recae totalmente sobre zonificación OU (Usos Especiales), lo cual es compatible con su uso actual.

11. Que, en virtud de lo expuesto se procedió a la calificación formal de la solicitud de venta directa de "el administrado", por lo que se emitió el Oficio N° 01497-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de mayo de 2022 (fojas 12-13), en adelante "el Oficio", con el que se le solicitó a cumplir con lo siguiente:

- a. Deberá excluir el área de que se superpone con el Monumento Arqueológico y el área que se superpone con vía, en la medida que no puede disponerse sobre bienes de dominio público; razón por la cual deberá corregir la documentación técnica presentada, excluyendo las siguientes áreas afectadas: i) con el Monumento Arqueológico Prehispánico "Playa Chica Sector 1" (1,924.80 m² 2.76% de "el predio"); y ii) con vía (44.76 m² 0.06% de "el predio"), presentando los documentos siguientes:
 - Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, del área corregida.
 - Plano de ubicación del área corregida.
 - Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, si los hubiera), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, del área corregida.
- b. 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, de acuerdo a lo establecido en el numeral 2 del artículo 223° de "el Reglamento"
- c. Adjuntar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento"; y,
- d. De conformidad con lo estipulado en el numeral 1 del artículo 100°¹ de "el Reglamento" deberá adjuntar nueva solicitud de compra venta debidamente firmada.

Para lo que se le otorgó un 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, 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".

12. Que, "el Oficio" fue notificado el **09 de junio de 2022**, en el domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo notificado bajo puerta; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5² del artículo 21° 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 (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **27 de junio de 2022**.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 16) y de lo advertido en el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, "el administrado" no cumplió con subsanar el íntegro las observaciones advertidas en "el Oficio" en el plazo otorgado; razón por la cual,

¹ **Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales**

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda. (...)

² 21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente

corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles sus pedidos de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

14. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Técnico Legal N° 0849-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2022 y el Informe de Brigada N° 00615-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **GREGORIO SANTIAGO ESPINOZA APARICIO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario