

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1112-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 3 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1112-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION AGROPECUARIA LOS HUERTOS DE LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, representada por el presidente José Luis García Paredes mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con área de 19.00 has, ubicado en las Lomas de Carabayllo, distrito de Carabayllo, 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 sus 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), 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 15 de octubre de 2021 (S.I. N° 32104-2021), la **ASOCIACION AGROPECUARIA LOS HUERTOS DE LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, representada por el presidente José Luis García Paredes (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77 del D.S.007-2008/VIVIENDA, normativa que a la fecha se encuentra derogada, (fojas 01 al 02), sin adjuntar documentación técnica que sustente su requerimiento.

4. Que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”¹, corresponde adecuar los procedimientos sobre actos de adquisición a las disposiciones establecidas en éste; en tal sentido, se adecua el presente procedimiento a la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

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.

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 de 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”).

7. 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 y, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

9. Que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la 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, para que esta Subdirección evalúe una solicitud referida a un acto de disposición en favor de un tercero, resulta necesario que se identifique previamente el área materia de interés, la que a su vez deberá ostentar la condición de bien de dominio privado del Estado, 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. En ese contexto, de la lectura de su solicitud se advierte que sólo consigna el distrito en el que estaría ubicado “el predio” y no adjunta documentación técnica que permita determinar su titularidad y condición jurídica, por lo que no es posible realizar la evaluación correspondiente.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, esta Subdirección a través del Oficio N° 00186-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 3 al 4), requirió a “la Asociación” la presentación de la siguiente documentación: i) plano perimétrico – ubicación en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado; ii) memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; iii) declaración jurada del impuesto predial (HR, y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio; iv) instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante, v) acta de inspección judicial o notarial; y, vi) cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores; otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo establecido en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 aprobado con Decreto Supremo N° 004-019-JUS (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 25 de enero de 2022 en la dirección indicada por “la Asociación” en su solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por José Luis García Paredes con DNI N° 09615638, quien se identificó como encargado de recepción, según consta de su cargo de notificación (fojas 5 al 6); en ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en los numerales 21.1 y 21.3 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de su notificación venció el 09 de febrero de 2022.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y Sistema de Gestión Documental -SGD, “la Asociación” no cumplió con adjuntar la documentación requerida en “el Oficio”; 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 la presente resolución. Sin perjuicio de ello, “la asociación” puede volver a presentar su requerimiento una vez que concluya el presente procedimiento, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 1242-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre del 2022 y el Informe de Brigada N°00988-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION AGROPECUARIA LOS HUERTOS DE LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, representada por el presidente José Luis García Paredes, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- 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:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario (e)