



RESOLUCIÓN N° 0677-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 481-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada de la **ASOCIACIÓN LA RINCONADA**, representada por su presidente Edgar Unocc Chocce y su secretario Nicanor Ramos Román, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 944,98 m², denominado parcela 4, ubicado en el Paradero Norteño altura del Km. 32 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Puente Piedra, 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 31 de marzo de 2021 (S.I. N° 08037-2021), **ASOCIACIÓN LA RINCONADA** representada por su presidente Edgar Unocc Chocce y su secretario Nicanor Ramos Román, en adelante “el administrado”, solicita la venta directa de “el predio”, sin precisar alguna de las causales de compra venta establecidas en el artículo 222° de “el Reglamento” en la que sustente su pedido (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copias simples del Documento Nacional de Identidad de los representantes de “La Asociación” (fojas 3 y 4); y **b)** copia de plano perimétrico (fojas 5).

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 de “el administrado” ha sido derogado 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, 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 222⁰¹ 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 complementa 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 tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo los Informes Preliminares N° 00658-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2020 (fojas 6 a 8) y N° 00805-2021//SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021 (fojas 09 a 12), los cuales concluyen, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14528020 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con el CUS N° 144923; **ii)** ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado en condición vigente, con Informe de Potencialidad N° 001-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07/05/2020; **iii)** se superpone en 4 834.93 m² (97.77 % de “el predio”) con el proceso judicial de legajo N°002-2021 y Expediente Judicial 417-2020; y, **iv)** según imágenes del Google Earth del periodo 2009 a la más actual del 2021, “el predio” se ubica en ladera de cerro, en zona de expansión urbana, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros encontrándose parcialmente ocupado por módulos precarios dispersos entre sí, que representa el 1% aproximadamente del área total. El acceso es a través de una trocha carrozable, articulada a vías locales de zonas urbanizadas del entorno, cuya conexión principal es la Panamericana Norte.

10. Que, al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad y toda vez que “el administrado” no precisa alguna de las causales de compra venta establecidas en el artículo 222° de “El Reglamento” en la que sustente su pedido; mediante Oficio N°

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

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

1. **Colindancia sin acceso directo:** Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

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.

3. **Poseción consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. **Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

02688-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2021 (en adelante “el Oficio”) esta Subdirección le solicitó presentar la siguiente documentación:

- a. Escrito precisando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 222° del “el Reglamento”, exceptuando las causales de posesión establecidas en el numeral 03) y 04) del citado artículo, en atención a lo advertido en el ítem iv) del considerando noveno de la presente resolución; y, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2° de la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia; se advierte que no se cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 exigido en las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; motivo por el cual, no es posible disponer de “el predio” por las causales de posesión.
- b. 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”
- c. Documentos que sustenten la causal debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223.2° de “el Reglamento” y los demás requisitos se encuentran señaladas en el artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo que se le otorgó un plazo de quince (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”.

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 13 de julio de 2021, en el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución; en dicha diligencia, de acuerdo al Acta de Notificación Bajo Puerta el notificador dejó constancia de su primera visita con fecha 12 de julio de 2021 y de la segunda oportunidad con fecha 13 de julio de 2021; no encontrándose en ninguna oportunidad usted u otra persona mayor de edad que pudiera recepcionar la notificación; por lo que, en atención a lo dispuesto en el numeral 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444³, se procedió a dejar “el Oficio”, teniéndose a “el administrado” por bien notificado. 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 30 de julio de 2021.

12. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” no cumplió con subsanar el íntegro 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 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.

De conformidad con lo establecido por el 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 por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00696-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0960-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2021.

² **Artículo 2.-** De las inspecciones técnicas en procedimientos administrativos Dispóngase que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas, mientras dure la Emergencia Sanitaria, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios

³ **Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**
(...)

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.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN LA RINCONADA** por representada por su presidente Edgar Unocc Chocce y su secretario Nicanor Ramos Román, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO