



RESOLUCIÓN N° 0694-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de agosto del 2021

VISTO:

El expediente N° 507-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **HURTADO PILCO CAMPOS ESCOCIO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 1 021,69 m², ubicado en la Mz. A lote 3 de la Asociación Ecológica Agropecuaria Villa Gavilán en el 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 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 17 de mayo de 2021 (S.I. N° 12195-2021), **HURTADO PILCO CAMPOS ESCOCIO** (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 222° de "el Reglamento"; sin embargo, manifiesta que viene ejerciendo la posesión. Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Milton Villacorta Castro en febrero de 2021 (fojas 3); **b)** plano perimétrico (P-01), suscrito por el ingeniero civil Milton Villacorta Castro en febrero de 2021 (fojas 5); **c)** copia del Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (fojas 6); **d)** certificado literal de la partida registral N° 13059145 de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); **e)** certificado literal de la partida registral N° 14046043 de la Oficina Registral de Lima (fojas 10); **f)** copia legalizada del documento privado de cesión de derechos de posesión de terreno, del 27 de mayo de 2014 (fojas 12); **g)** declaración jurada, emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo correspondiente al año 2014 (PR) (fojas 16); **h)** declaración jurada, emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo correspondiente al año 2014 (HR) (fojas 18); **i)** declaración jurada de autoavaluo (HR), emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo correspondiente al año 2015 (fojas 20); y, **j)** declaración jurada de autoavaluo (PR), emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo correspondiente al año 2015 (fojas 21).

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 complementa 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° 747-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2021 (fojas 22), determinándose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N°14046043 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 117113.
- ii. Se encuentra incorporado al portafolio inmobiliario, identificado con registro N° 874-2020.
- iii. Según las imágenes satelitales del programa Google Earth en la fecha del 11 de abril de 2009, se observa que se encuentra sin delimitación física, en la condición de desocupado, el 23 de enero de 2011 se advierte la presencia de una edificación que abarca un área aproximada de 200 m², el 20 de abril de 2012 se visualiza un cerco que delimita físicamente “el predio”, el área construida se incrementa a 400,00 m² y un cerco que lo divide en dos áreas.
- iv. De acuerdo al plano de zonificación de Lima Metropolitana, distrito de Ate, aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML del 30 de noviembre de 2007, se visualiza que “el predio” recae sobre zona de protección y tratamiento paisajista – PTP.

9.- Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección evaluó formalmente la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con lo señalado en el literal 1 del numeral 135.1 del artículo 135 de “el Reglamento”.

10.- Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “el administrado” a través del Oficio N° 02913-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 30), requiriéndole lo siguiente: **1)** deberá presentar nuevos medios probatorios de posesión que correspondan a “el predio” y acrediten que viene ejerciendo la posesión desde el 25 de noviembre de 2010; **2)** indicar la causal o supuesto legal a la que se acoge, según lo dispuesto en el artículo 222 de “el Reglamento”; y, **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”.

11.- Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue remitido a la dirección electrónica siguiente: murrugarra.ingenieros@gmail.com, información consignada en la plataforma de mesa de partes virtual al momento de ingresar su solicitud de venta directa, el mismo que no cuenta con acuse de recibo; en ese sentido, de conformidad con el numeral 20.1.3^[1] del artículo 20 de “el T.U.O. de la Ley N° 27444”, se realizó la notificación personal en el domicilio señalado por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 22 de julio de 2021, al no encontrarse éste u otra persona en la primera visita, conforme se advierte del Acta de notificación bajo puerta (fojas 34 y 35); motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la

Ley N° 27444. 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 **10 de agosto de 2021**.

12.- 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.

13.- Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 36) “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° 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° 711-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 980-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **HURTADO PILCO CAMPOS ESCOCIO**, 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

[1] "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.