



RESOLUCIÓN N° 0013-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de enero de 2020

VISTO:

El expediente N° 1213-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUVILIO EULALIO ALVARADO ALDAVE**, representado por Pedro Silva Sifuentes, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 029,29 m² ubicado en el distrito de Ancón, 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

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 28 de octubre del 2019 (S.I. N° 35280-2019), **JUVILIO EULALIO ALVARADO ALDAVE**, representado por Pedro Silva Sifuentes (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", manifestando que se encuentra en posesión del mismo (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del certificado de búsqueda catastral N° 01302-2019 emitido por esta Superintendencia (fojas 3); **b)** copia simple de la declaración jurada de autovaluó (HR y PR) correspondiente al periodo 2012 emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 5); y, **c)** copia simple de la constancia de posesión especial emitida por la Subgerencia de Participación Vecinal de la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Proyección Social de la Municipalidad Distrital de Ancón el 29 de junio del 2013 (fojas 7).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN"), que derogó la Directiva N° 003-2011/SBN denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad".

5. Que, el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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".

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", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 1508-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre del 2019 (fojas 8), en el que se concluye, entre otros respecto a "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra en una ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 93563 (fojas 11); y, **ii)** se encuentra en zona Residencial de Densidad Media – RDM.

10. Que, en tal sentido, a fin de que proceda la venta directa invocada por "el administrado", ésta además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de "el Reglamento", debe acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.



RESOLUCIÓN N° 0013-2020/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, a través de los cuales "el administrado" pretendía acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que la copia simple de la declaración jurada de autovaluó (HR y PR) correspondiente al periodo 2012 emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón y la copia simple de la constancia de posesión especial emitida por la Subgerencia de Participación Vecinal de la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Proyección Social de la Municipalidad Distrital de Ancón el 29 de junio del 2013; no constituyen documentación idónea en la medida que han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, además no se puede determinar su correspondencia con "el predio".



12. Que, en virtud a lo señalado en el considerado precedente, esta Subdirección mediante Oficio N° 4582-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2019 (en adelante "el Oficio") (foja 20), requirió a "el administrado" lo siguiente: **i)** precisar si su petitorio se encuentra inmerso en la causal c) o d) del artículo 77 de "el Reglamento", dado que alega el ejercicio de posesión respecto de "el predio"; **ii)** adjuntar medios probatorios¹ que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 y adjuntar el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de "el predio" si la hubiere (para el caso de la causal c); y, **iii)** mientras que para la causal d) deberá acreditar la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) 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 numeral 6.3) del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del "TUO de la Ley N° 27444".



13. Que, el cargo de "el Oficio", fue notificado el 18 de diciembre del 2019, en la dirección señalada por "el administrado" en su solicitud, siendo recibido por Amelia Gallardo Jimenez, quien se identificó con documento nacional de identidad N° 27930122 y declaró ser cuñada; tal como consta del cargo del mismo (fojas 20); determinándose que "el administrado" se encuentra bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4²

¹ i) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio, cabe señalar que se ha presentado HR y PU del año 2017. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.

ii) Testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.

iii) Acta de inspección judicial del predio.

iv) Constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

² La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

del "TUO de la Ley N° 27444". En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 13 de enero del 2020.**

14. Que, mediante escrito presentado el 10 de enero del 2020 (S.I. N° 00821-2020) (fojas 22), es decir dentro del plazo otorgado en "el Oficio" "el administrado" adjunta diversa documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en "el Oficio".

15. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud, las cuales se encuentran descritas en el décimo segundo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

15.1 Respetto a precisar la modalidad de venta directa en la que ampara su solicitud:

"El administrado" no precisa si su petitorio se encuentra enmarcado en la modalidad de venta directa prevista en la causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento". En tal sentido, se concluye que no ha subsanado dicha observación.

15.2 Respetto al cumplimiento de los requisitos de forma establecidos para el procedimiento de venta directa invocado:

La presentación de documentos con los cuales acredite el cumplimiento de los requisitos de forma establecidos para la modalidad de venta directa seleccionada, es accesoria a la anterior observación, en la medida que resulta necesario que "el administrado" precise la causal de venta directa, para que esta Subdirección pueda evaluar su cumplimiento, toda vez que para la venta directa regulada en la causal c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento" se establecen requisitos formales y de fondo diferentes. En tal sentido, se concluye que no ha subsanado dicha observación.

No obstante ello, de la evaluación de la documentación técnica (fojas 23 al 25) presentada por "el administrado" se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 051-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero del 2020 (fojas 50), se determinó que el área modificada de 2 014,00 m² se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 93563; con lo que se colige que "el administrado" modifica el área materia de interés.

16. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que "el administrado" no cumplió con subsanar lo requerido en "el Oficio", debiendo, por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como lo expuesto en la presente resolución y los requisitos exigidos por la normativa vigente en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0013-2020/SBN-DGPE-SDDI



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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, 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° 023-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 del enero del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0014 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 del enero del 2020.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **JUVILIO EULALIO ALVARADO ALDAVE**, representado por Pedro Silva Sifuentes, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.4



Maria P. Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES