



RESOLUCIÓN N° 0018-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de enero de 2020

VISTO:

El expediente N° 263-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BENITA HUAMÁN CHACÓN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio ubicado en el Asentamiento Humano Antiguo Cerro Los Sauces y A.P.V. Inca Manco Cápac en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, con CUS N° 110643; 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 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 la SBN.



3. Que, mediante escrito presentado el 1 de marzo del 2019 (S.I. N° 06714-2019), **BENITA HUAMÁN CHACÓN** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"¹. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del contrato privado de compra venta de fecha 19 de mayo de 2019 (fojas 4); **2)** copia simple de la declaración jurada de autoavaluo (HR), otorgada por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho correspondiente al año 1999 (fojas 7); **3)** copia simple de la declaración jurada de

¹ Artículo 77°.- De las causales para la Venta Directa

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

autoavalúo (PU), otorgada por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho correspondiente al año 1999 (fojas 8); 4) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (HR) otorgada por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho correspondiente al año 1999 (fojas 9); 5) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (PU), otorgada por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (fojas 10, 34); 6) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo impuesto predial, otorgada por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (fojas 11); 7) Copia simple de recibo del servicio de agua potable, otorgado por Sedapal (fojas 12, 16, 17, 19, 23, 26, 27, 32); 8) Copia simple del recibo de suministro de luz, otorgado por Edelnor (fojas 13, 18, 25, 28, 33); 9) Copia simple del comprobante de pago, otorgado por Edelnor el 8 de marzo de 2001 y 6 de febrero de 2007 (fojas 14, 21); 10) Copia simple del recibo de tributos municipales, otorgado por la municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 15, 20, 22, 24, 30 y 35).



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").



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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



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

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 356-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019 (fojas 37), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 0018-2020/SBN-DGPE-SDDI



- i) Es preciso indicar que "la administrada" no adjuntó el plano perimétrico y memoria descriptiva de área materia de solicitud; sin embargo en su escrito indica que su pedido corresponde al CUS N° 110643; el cual corresponde a la partida registral N° 13925175, cabe mencionar que la partida antes descrita está referida a un terreno que cuenta con una extensión de 87,91 m², la que será materia de análisis.
 - ii) La partida registral N° 13925175 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 39), con CUS N° 110643, es de titularidad de Estado.
 - iii) La documentación presentada para acreditar la antigüedad de la posesión no consigna información suficiente para establecer su correlación con el predio.
 - iv) Se superpone con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), según plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho – área de tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1081-MML del 4 de octubre de 2007.
 - v) Conforme a las imágenes satelitales del google earth, se observa que se encuentra en zona urbana, en ladera de cerro, asimismo en el periodo comprendido entre marzo del 2008 – abril del 2015 "el predio" se encuentra cercado y el 8 de noviembre de 2018, se observa que se encuentra edificado.
 - vi) Según Ficha Técnica N° 0030-2019/SBN-DGPE-SDS del 1 de febrero de 2019 (fojas 40), de la inspección ocular realizada el 31 de enero de 2019 a "el predio", se observó que está ocupado por una vivienda de dos niveles construida por ladrillos, columnas de concreto y techo de calamina y palos en el segundo nivel; en el momento de la inspección no se encontró persona alguna en el predio, según manifestación de algunos vecinos la ocupante sería la señora Benita Chacón.
9. Que, al haberse determinado que "el predio", es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "la administrada" pretende acreditar la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN", advirtiéndose que:

- i) De la lectura de su solicitud se observa que peticona la venta directa del predio inscrito en la partida registral N° 13925175 del Registro de Predios de Lima, la cual comprende un área de 87.91 m²; siendo que los documentos presentados, tales como: contrato de compra venta otorgado por Oscar Albino Huatuco Camarena y Wilma Ingaroca García a su favor y de Roger Antonio Mendoza Reyes, el 19 de mayo de 1999; y, las declaraciones juradas de autovaluo (HR y PU), emitidas por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho de los años 1999, 2000 y 2001, han sido emitidos respecto de un área de 120 m²; por lo que se le solicita aclarar con precisión el área materia de su pedido, siendo que de ser el caso, requiera el área de 120 m², en aplicación de lo regulado en los literales f) y g) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" deberá presentar:

- ✓ Plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.
- ✓ Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

ii) De la revisión de las declaraciones juradas y recibo de servicios básicos (Edelnor y Sedapal) se observa que estas han sido emitidas respecto del predio identificado como manzana "A" lote 15 – A, siendo que el predio inscrito en la partida registral N° 13925175 tiene una denominación distinta (predio ubicado entre el pasaje E y el pasaje A entre el A.A.H.H. Antiguo Cerro Los Sauces y la APV Inca Manco Cápac); por lo que no se ha podido establecer vinculación entre los documentos presentados y el predio inscrito en la referida partida.

iii) Las declaraciones juradas de autovaluo (PU) del año 2000 y 2003 consignan como código de contribuyente el N° 059627, respecto del predio identificado como manzana "A" lote 15-A El Sauce Chico; mientras que la declaración jurada de autovaluo 2001, consigna como código de contribuyente el N° 0041247, respecto del mismo predio; y asimismo, los recibos de pago por concepto de arbitrios han sido cancelados bajo ambos códigos (2002 bajo el código 041247 y 2007, 2008 y 2010 bajo el código 059627); por lo que no se puede identificar cuál de ellos corresponde con "el predio".

10. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 3883-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 48), se requirió a "la administrada" lo siguiente: **i)** presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **ii)** adjunte el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación y vías u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de "los predios" si la hubiere; 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 del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

11. Que, es preciso mencionar que, no ha sido posible notificarle a "la administrada" el Oficio N° 1832-2019/SBN-SGPE-SDDI de fecha 30 de mayo de 2019 en el domicilio señalado en su solicitud, conforme se observa del Informe de Devolución de la notificación de fecha 03 de junio de 2019, motivo por el cual se procedió a remitirle el Oficio N° 3883-2019/SBN-SGPE-SDDI de fecha 17 de octubre de 2019, al domicilio señalado en su Documento Nacional de Identidad, en virtud de lo señalado en el numeral 21.2² del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General.

12. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 21 de octubre de 2019, en la dirección señalada en su Documento Nacional de Identidad, siendo recibido por Benita Huamán Chacón "la administrada", quien se identificó con documento nacional de identidad N° 06205583 y declaró ser la titular, tal como consta del cargo del mismo (fojas 48) razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado (...)



RESOLUCIÓN N° 0018-2020/SBN-DGPE-SDDI

el numeral 21.3³ del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444". Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el **14 de noviembre de 2019**.



13. Que, es preciso indicar que de conformidad con 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".



14. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, "la administrada" no cumplió con subsanar 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 lo señalado en los considerandos precedentes.

15. 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.



De conformidad con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 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, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 026-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 021-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2020.

³ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **BENITA HUAMÁN CHACÓN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para 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° 20.1.1.8.



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