



RESOLUCIÓN N° 0119-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de febrero de 2020

VISTO:

El Expediente N°477-2013/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la sociedad conyugal conformada por **JOSE MARCIANO TIRADO ARIAS y ROSA REBECA MAMANI MAMANI**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 12 850,60 m², ubicada en la zona denominada "Las Huertas de Pampa de Limay" al noreste del distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la partida N° 12677623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX –Sede Lima, con CUS N° 55022 (en adelante "el predio").

CONSIDERANDO:

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto 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 (en adelante el "T.U.O. de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales 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 (en adelante "el ROF de la SBN"), aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escritos presentados el 3 de abril y 24 de julio de 2013 [S.I N° 05553 (fojas 1 al 4) y N° 13274 -2013 (foja 17)] la sociedad conyugal conformada por José Marciano Tirado Arias y Rosa Rebeca Mamani Mamani (en adelante "los administrados") solicitaron la venta directa de "el predio" establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151. Para tal efecto, entre otros documentos presentaron los siguientes: **a)** Documento Nacional de Identidad de José Marciano Tirado (foja 8); **b)** tres (3) fotografías (fojas 11 y 12); y, **c)** plano de parcelación PA-1 (foja 13).

4. Que, el procedimiento 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, por su parte 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. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 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.

6. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto unidad orgánica competente, 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, de conformidad con el numeral 6.3) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN".

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, en atención a ello, mediante Oficio N.º 1715-2014/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2014 (foja 130), se comunicó a "los administrados" que habían omitido adjuntar los siguientes requisitos: **a)** certificado de parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente; **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su cónyuge; y, **c)** copia fedateada o autenticada de la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio; c) copia fedateada o autenticada, de la 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. Además se comunicó que "el predio" se superpone totalmente con el ámbito de mayor extensión inscrito en el Tomo 11-H, Fojas 683, de titularidad de la Comunidad Campesina de Llanavilla cuyos linderos son referenciales, por lo que es necesario que manifieste si continuará con el procedimiento de venta directa por causal; otorgándose el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia un (1) día, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para subsanar las observaciones de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo IV de la Directiva N.º 006-2014/SBN. En atención a lo solicitado, con escrito presentado el 27 de noviembre de 2014 (S.I N.º 26272-2014), "los administrados" solicitan ampliación de plazo y adjuntan, en parte, los documentos solicitados (fojas 131 al 137).

9. Que, con escrito presentado el 20 de marzo de 2015 [S.I N.º 05851-2015 (fojas 138)] "los administrados" solicitan la devolución de los documentos presentados. En respuesta, mediante Oficio N.º 1220-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2015 (fojas 139), esta Subdirección indicó que formalice su desistimiento en virtud de lo establecido en el artículo 189° y 113° de la Ley N.º 27444 "Ley de Procedimiento Administrativo General", comunicando que sin perjuicio de lo antes indicado y de ser el caso, continúe con el trámite de venta directa, se le concede el plazo de quince (15) días más un día (1) día hábil por el término de la distancia, para que cumpla con subsanar las observaciones.

10. Que, no obstante, con escritos presentados el 26 de agosto y 3 de noviembre de 2015 [S.I N.º 19883 (foja 142) y N.º 25761-2015 (foja 143)], "los administrados" modificaron su petición indicando que su pretensión se encuentra inmerso en la causal d) del artículo 77° del "Reglamento" y remiten los siguientes documentos: i) copia simple del Documento Nacional de Identidad de José Tirado Arias (foja 144); ii) copia simple del contrato privado de transferencia de posesión del 4 de setiembre de 2008 (fojas 145 al 148); iii) copia simple de la Constancia de Posesión otorgada por la Municipalidad Distrital Santísimo Salvador





RESOLUCIÓN N° 0119-2020/SBN-DGPE-SDDI

Pachacamac del 1 de agosto de 2001 (foja 148); iv) memoria descriptiva y plano perimétrico -ubicación (fojas 149 al 151).

11. Que, en relación a la calificación sustantiva, el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN", señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.



12. Que, habiendo cumplido "los administrados" con presentar los requisitos formales correspondientes a la causal invocada, la brigada de instrucción a cargo realizó la inspección técnica a "el predio" el 19 de enero de 2016, la cual ha sido registrada en la Ficha Técnica N° 0158-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2018 (foja 154), constatando lo siguiente: 1) el predio se encuentra sembrado con diversas especies arbustivas como tara, árboles frutales y cactus que se riega a través del sistema de riego por goteo, hay un caseta con reservorio de agua y bomba en la parte alta del terreno, tiene forma irregular un 80% presenta moderada pendiente y el 20 % restante pendiente fuerte, en el frontis hay elementos que bloquean el ingreso al predio no obstante se observaron pilotes caídos en los linderos que evidencia la existencia de delimitación, cuenta con energía eléctrica.



13. Que, en el caso en concreto "los administrados" han solicitado la venta directa en virtud del literal d) del artículo 77° del "Reglamento", según la cual de manera excepcional podrá procederse a la compra venta directa de bienes de dominio privado del Estado a favor de particulares, cuando exista posesión consolidada la cual será acreditada indubitadamente desde antes del 25 de noviembre de 2010, con el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, destinado para fines habitacionales u otros y sean compatibles con la zonificación vigente.



14. Que, mediante Informe Brigada N° 1089-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2018 (fojas 157 al 159), se concluyó que "los administrados" cumplieron con acreditar la causal d) del artículo 77° del "Reglamento", motivo por el cual, mediante Memorandos N° 3236-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2018 (fojas 163), se solicitó al Superintendente otorgue conformidad al procedimiento de venta directa, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.6 de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

15. Que, mediante Proveído N° 00309-2018/SBN del 27 de setiembre de 2018 (fojas 168), el Superintendente comunica que la Oficina de Asesoría Jurídica mediante Memorandum N° 603-2018/SBN-OAJ del 26 de setiembre de 2018, ha efectuado observaciones al Informe Brigada N° 1089-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2018 y solicita se emita un informe técnico ampliatorio. En atención a lo indicado, se emitió el Informe Brigada N° 011-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de enero de 2019, en virtud del cual subsanaron las observaciones efectuadas (fojas 176 a 177).

16. Que, mediante Memorandum N° 004-2019/SBN del 9 de enero de 2019 (fojas 178) el Superintendente Nacional de Bienes Estatales de conformidad con el literal n) del artículo 11° del "ROF de la SBN", concordado con el numeral 6.6 del artículo VI de "la Directiva

N° 006-2014/SBN" otorgó conformidad al presente procedimiento; lo que se hizo de conocimiento de "los administrados"; a través del Oficio N° 240-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2019 (fojas 183). Asimismo, se le informó que cuando se solicite a un organismo especializado la tasación comercial de "el predio" deberá asumir los gastos por este concepto, los cuales deben de ser depositados a la cuenta bancaria del citado organismo dentro de los diez (10) días hábiles de recibida la comunicación, caso contrario se dará por concluido el procedimiento, de conformidad con lo señalado en el artículo 6.9.1° de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

17. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de "Directiva N° 006-2014/SBN", se llevó a cabo la valuación comercial, conforme se detalla a continuación:

17.1 Que, mediante Oficio N° 2323-2019 VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 05 de noviembre de 2019 (fojas 201), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante la "Dirección de Construcción"), remite el Informe Técnico de Tasación del 4 de noviembre de 2019, estableciendo como valor **US \$ 385 901,60 (Trescientos Ochenta y cinco mil novecientos uno con 60/100 Dólares Americanos)** o S/ 1 292 770,36 (Un millón doscientos noventa y dos mil setecientos setenta con 00/100 soles), habiéndose otorgado conformidad a la tasación mediante Informe de Brigada N° 1404-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2019 (fojas 231).

18. Que, conforme lo establecido en el numeral 6.9.1) de "la Directiva N° 004-2013/SBN", esta Subdirección mediante Oficio N° 4496-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2019 [en adelante "el Oficio" (fojas 235)], notificó del valor de "el predio" para lo cual se remitió la esquila del aviso procedimiento de venta directa conteniendo el extracto de la solicitud, incluyendo el valor, indicándole a "los administrados" que deben de publicar por única vez en el diario oficial "El Peruano" y otro de mayor circulación en la Región en que se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN, el referido aviso de publicación debe de ser ingresado en el plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción del referido oficio, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento, de conformidad con el numeral 6.9.1 de la "Directiva N° 006-2014/SBN"

19. Que, el numeral 6.9.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prescribe que al notificarse el valor del predio al administrado, también remitirá la esquila del aviso del procedimiento de venta directa, que contiene un extracto de la solicitud incluyendo el valor del predio, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial "El Peruano", en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN y de la entidad, si la tuviera. De acuerdo a lo establecido se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla a continuación:

20. Que, es preciso señalar que "el Oficio" fue notificado el 16 de diciembre de 2019, en el domicilio indicado por "los administrados" en la dirección señalada en el tercer considerando de la presente resolución (foja 1), habiendo sido recibido por Maritza Cruz Coronel identificada con DNI N° 41493232, conforme consta en el cargo de recepción; razón por la cual se tiene por bien notificado "el Oficio", tal como se establece el numeral 21.4 del artículo 21° del "T.U.O. de la LPAG". Cabe precisar, que el plazo de cinco (5) días para ingresar el aviso del procedimiento de venta directa venció el 23 de diciembre del 2019.

21. Que, respecto a la improrrogabilidad de los plazos, el numeral 142.1) del artículo 142° el "T.U.O. de la Ley N° 27444", establece 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...*"; y, el numeral 147.1) del artículo 147° de la referida norma dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

22. Que, conforme consta de autos, "los administrados" presentaron un escrito el 20 de diciembre de 2019 (S.I N° 40710-2019) solicitando la ampliación del plazo (fojas 236). En atención a ello, se remitió Oficio N° 4715-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de diciembre de 2019 (foja 237) solicitando que justifique o sustente su petición de prórroga de plazo, el mismo que se notificó el 6 de diciembre de los corrientes, en la dirección señalada en el tercer



RESOLUCIÓN N° 0119-2020/SBN-DGPE-SDDI

considerando de la presente resolución (foja 1), habiendo sido recibido por Maritza Cruz Coronel identificada con DNI N° 41493232, conforme consta en el cargo de recepción; razón por la cual se tiene por bien notificado el antes referido Oficio, tal como se establece el numeral 21.4 del artículo 21° del "T.U.O. de la LPAG". En consecuencia, el plazo para subsanar la observación venció el 20 de enero de 2020

23. Que, en tal sentido, a la fecha de la emisión de la presente resolución "los administrados" no han cumplido con ingresar ante esta Subdirección, la esquila del aviso del procedimiento de compraventa de "el predio", presentada ante las respectivas empresas editoras ni han sustentado o justificado la petición de ampliación de plazo, por lo tanto debe hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; en consecuencia, corresponde dar por concluido el procedimiento administrativo de venta directa por causal establecida en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento", de conformidad con lo establecido en el cuarto párrafo del numeral 6.8.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.

24. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Informe Técnico Legal N° 135-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. DAR POR CONCLUIDO el procedimiento de **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" formulado por la sociedad conyugal conformada por la sociedad conyugal conformada por **JOSE MARCIANO TIRADO ARIAS Y ROSA REBECA MAMANI MAMANI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI N° 20.1.1.17



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