

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0254-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 410-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LEONOR BALTAZARA VELIZ SERQUEN DE LARA Y ANGEL URBANO LARA CASTRO** mediante la cual peticiona la VENTA DIRECTA de un predio de de 125,73 m2 ubicado Lote 06, Mz. I-1, Calle Los Calves, en el terreno sin habilitación urbana, Urbanización Prolongación San Ignacio Monterrico Sur, distrito de Santiago de Surco, 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° 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 escrito presentado el 26 de mayo de 2017 (S.I. N° 16455-2017), **LEONOR BALTAZARA VELIZ SERQUEN DE LARA y ANGEL URBANO LARA CASTRO** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” por la casual c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: 1) copia simple del Documento Nacional de Identidad de “los administrados” (fojas 2); 2) copia simple de Escritura Pública suscrita por la Cooperativa de Servicios Múltiples “La Esperanza” LTDA En Liquidación a favor de “los administrados” (fojas 3-4); 3) copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral con fecha de Publicidad 09 de noviembre del 2016 (fojas 5); 4) copia literal de la partida registral 11579280 de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); 5) constancia de Autovaluo HR y PU emitidas por la Municipalidad de Santiago de Surco (fojas 18-19); 6) Memoria descriptiva, Plano perimétrico (lámina P-01 de fecha octubre de 2016) y plano de localización U-01 de fecha octubre de 2016, suscritas por el Ing. Civil Joel Fuentes Bendezú con CIP N° 121792 (fojas 11-14); 7) Certificado de Zonificación y Vías N° 773-2017-MML-GDU-SPHU de fecha 18-05-2017, emitida por la Municipalidad de Lima Metropolitana (Foja 15).
4. Que, mediante escrito presentado el 15 de setiembre de 2017 (SI N° 31529-2017), (fojas 38) “los administrados” presentan la documentación siguientes a) Hojas de liquidación predial del año 2002, declaración jurada de HR y PU del año 2002 (fojas 29-31) y recibos de pago emitidos por la Municipalidad de Santiago de Surco (fojas 32-35).
5. 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, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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”).
6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.
7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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.
8. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), 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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

9. Que, por su parte, el artículo 32º 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 de propiedad del Estado 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° 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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.

11. Que, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 067-2017/SBN-DGPE-SDDI del 01 de diciembre de 2017 (fojas 20) según el cual se concluye respecto a “el predio” lo siguiente: i) el área de 22,04 m² (14,43%) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN en la partida registral N° 11579280 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; ii) el área de 130,75 m² (85,57%) inscrito a favor de la Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza LTDA y otros, en la partida registral N° 49016062 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, iii) cuenta con zonificación residencial de densidad media, de conformidad con la Ordenanza N° 1084-MML.

12. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección mediante el Oficio N° 3670-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2018, (en adelante “el Oficio”) (foja 59), requirió a “los administrados” lo siguiente: a) deberá modificar su petitorio respecto del área de 22,04 m² inscrita a favor del Estado, excluyendo el área de 130,75 m², la cual no es de titularidad de esta Superintendencia, debiendo presentar los documentos conforme a los requisitos previstos en las normas antes glosadas, y; b) habiendo invocado la causal c) de venta directa, regulada en el artículo 77º de “el Reglamento” y en la Directiva N° 006-2014/SBN, deberá también adjuntar la documentación que acredite la antigüedad de la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, dado que la copia de la Escritura Pública suscrita por la Cooperativa de Servicios Múltiples “La Esperanza” LTDA En Liquidación a favor de Angel Lara Castro y Leonor Baltazara Veliz Serquen de Lara, recibos de pago por concepto de impuesto predial del año 2001 y 2002; y los recibos de servicios de luz y agua del año 2006 no corresponden a la dirección de “el predio” y no concuerdan con el área peticionada. Para lo que, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones contenidas en este último, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva 006-2014/SBN” concordado con el inciso 135.1 del artículo 135º del “TUO de la Ley N° 27444”).

13. Que, corresponde precisar que “el Oficio” se dejó bajo puerta el 10 de diciembre de 2018, en el domicilio señalado por “los administrados” en su solicitud de venta directa toda vez que en la primera visita realizada el 07 de diciembre de 2018 no se encontraban “los administrados” o persona alguna dejándose constancia además que el domicilio tiene puerta de fierro blanco conforme lo indicado por el acta de notificación bajo puerta N° 001579 (fojas 59); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del “T.U.O. de la Ley N.º 27444”. Asimismo, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del citado Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció 04 de enero del 2019.

14. Que, mediante escrito presentado el 28 de diciembre del 2018 (SI N° 46379-2018), “los administrados” pretenden subsanar la observación formulada por esta Subdirección adjuntando la siguiente documentación: a) Memoria descriptiva de diciembre del 2018, con coordenadas UTM DATUM WGS 84, suscrita por el Ingeniero civil Cesar Quispe Vilcapoma, con Registro CIP N°160023 (HABILITADO); c) Plano Perimétrico: P-01 de diciembre de 2018, con coordenadas UTM DATUM WGS 84, suscrita por el Ingeniero civil Cesar Quispe Vilcapoma, con Registro CIP N°160023 (HABILITADO); d) Plano de Ubicación y Localización: U-01 de diciembre de 2018, suscrita por el Ingeniero civil Cesar Quispe Vilcapoma, con Registro CIP N°160023 (HABILITADO); e) declaración juradas HR y Pu correspondiente al año 1996 al 2008 emitidas por la Municipalidad de Santiago de Surco; e) Constancia de NO Adeudo de fecha 22 de diciembre del 2018; f) Certificado de certificación, emitida por la Cooperativa de Servicios Múltiples de empleados de la FF.AA. de fecha 14 de octubre de 1995; g) Escritura Publica suscrita por la Cooperativa de Servicios Múltiples “La Esperanza “ LTDA En Liquidación a favor de “los administrados” de fecha 19 de agosto del 2011.

15. Que, en dicho contexto esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 136-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero de 2019 (fojas 101), el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente: i) forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida registral N° 11579280 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 39056; ii) de la documentación técnica presentada, las coordenadas obrantes se aprecia que el polígono se encuentra desplazado respecto a la ubicación que se muestra en Plano de Ubicación y Localización U-01, encuentran en DATUM PSAD 56, mas no en WGS 84 como se indica (erro material); y iii) “El predio” cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, compatible con el uso vivienda; asimismo, se encuentra en Área de Tratamiento Normativo I, conforme el Plano N° 01 de fecha 18-10-2007, aprobado con Ordenanza N° 1084-MML.

16. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando séptimo de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, lo cual se detalla a continuación:

16.1. Respetto a la primera observación

- “Los administrados” conforme se ha indicado en el Informe Preliminar N° 136-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero de 2019, las coordenadas obrantes en la documentación técnica se encuentran en DATUM PSAD 56, mas no en WGS 84 como se indica. Por lo que de ser necesario “los administrados” deben dar su conformidad respecto de lo señalado.

En ese contexto, si bien “los administrados” no han presentado la documentación en el DATUM solicitado, no es menos cierto que si ha sido posible realizar la evaluación correspondiendo a “los administrados” indicar su conformidad; por lo que se tiene por subsanada la primera observación.

16.2. Respetto a la segunda observación

- Respetto a las declaraciones juradas HR y PU correspondiente al año 1996 al 2008 y la Constancia de No adeudo, emitidas por la Municipalidad de Santiago de Surco; se puede observar que consignan el domicilio de “el predio”; empero han sido emitas con fecha 22 de diciembre del 2018; por tanto no acreditan formalmente la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 (causal c);

- Respetto a el Certificado de certificación, emitida por la Cooperativa de Servicios Múltiples de empleados de la FF.AA. de fecha 14 de octubre de 1995, con la cual pretenden acreditar la posesión alegada en su solicitud, éste es un documento privado, por lo que no cumplen con la formalidad establecida en “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

Por lo antes expuesto, se advierte que “los administrados” no han cumplido con subsanar la segunda observación formulada por esta Subdirección.

17. Que, en ese contexto queda demostrado que “los administrados” no han cumplido con subsanar la segunda observación efectuada a su solicitud; razón por la cual, corresponde 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.

18. 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 Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 0289-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2020 y el Informe de Brigada N°348 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **LEONOR BALTAZARA VELIZ SERQUEN DE LARA Y ANGEL URBANO LARA CASTRO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO