



RESOLUCIÓN N° 030-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 299-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DANIEL ECHEANDÍA ÁLVAREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 423 900,00 m², ubicado entre la Avenida Bertello, La Inmobiliaria Los Portales y DIRANDRO, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-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 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 27 de marzo de 2018 (S.I. N° 10174-2018), Daniel Echeandía Álvarez (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia legalizada de la memoria descriptiva correspondiente de "el predio" (fojas 3); **2)** copia legalizada del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 029-2018-MDSR/GDU emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 15 de marzo del 2018 (fojas 5); **3)** copia legalizada de la Resolución de Gerencia N° 0164-2017-GDU/MDSR emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Santa Rosa el 31 de octubre de 2017 (fojas 6); **4)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 1036-2016-MDSR emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 15 de noviembre del 2016 (fojas 10); **5)** declaraciones Juradas del impuesto predial (PR y HR) correspondientes a los periodos 2009, 2010, 2011, 2013, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 emitidos por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 1 de febrero de 2018 (11 y 15 al 41); **6)** recibos de pago Nros. 010100376 y



010098203 emitidas por la Oficina de Tesorería de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 1 de febrero de 2018 (fojas 13, 42, 43 y 44); 7) copia fedateada del estado de cuenta corriente de tributos emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 1 de febrero de 2018 (fojas 14); 8) copia simple del acta de constatación y verificación de lote de terreno emitida por la Segunda Fiscalía Provincial Penal Cooperativa de Santa Rosa el 3 de enero de 2018 (fojas 45); 9) copias simples de los reporte facturaciones y el reporte de pago emitidas por la empresa EDELNOR S.A. el 22 de marzo de 2018 (fojas 48); y, 10) copia legalizada de la escritura pública de compra venta directa celebrada el 14 de julio de 1999 (fojas 53).

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, 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").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -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 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO 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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

8. 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.

9. Que, 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 principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 030-2019/SBN-DGPE-SDDI


11. Que, en relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 631-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2018 (fojas 57), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** 2 582,13 m² (representa el 0,62 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Interior en la partida registral N° 12440721 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 53180 (fojas 65); **ii)** 167 483,95 m² (representa el 39,42 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Cuerpo General de Bomberos en la partida registral N° 12591209 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 54276 (fojas 68), **iii)** 54 257,52 m² (representa el 12,83 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13598446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 102867 (fojas 70); **iv)** 74 228,29 m² (representa el 17,47 de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13342743 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 89470 (fojas 71); **v)** respecto al área inscrita en la partida registral N° 13342743, el área de 51 236,00 m² (representa el 5,41 % de "el predio") se superpone con un área otorgada en comodato a favor del Instituto de Educación Superior Tecnológico Público de las Fuerzas Armadas, en virtud de la Resolución N° 630-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de septiembre de 2017; **vi)** 12 849,81 m² (represente el 3.02 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13887849 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 107006 (fojas 72); **vii)** 5 123,22 m² (representa el 1,21 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral 13330885 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 89821 (fojas 76); **viii)** 190,1 m² (representa el 0,04 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 13089504 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 77); **ix)** 415,39 m² (representa el 0,09 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor de la Cooperativa de Vivienda de Técnica y Oficiales de Mar de la Marina de Guerra del Perú en la partida registral N° P01010350 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 84); **x)** 1 647,11 m² (representa el 0,4 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor de la Cooperativa de Vivienda de Técnica y Oficiales de Mar de la Marina de Guerra del Perú en la partida registral N° 01008344 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 93); **xi)** 105 804,78 m² (representa el 24,9 % de "el predio") se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, **xii)** según el plano de zonificación de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa aprobada mediante Ordenanza N° 1085-MML del 18 octubre de 2007, se encuentra en Residencial de Densidad Media (RDM), Protección de Tratamiento Paisajista (PTP) y Usos Especiales (OU).

12. Que, en ese sentido, mediante Memorando N° 2727-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2018 (fojas 113); esta Subdirección solicito a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "la SDAPE"), que informe si el Comodato otorgado mediante Resolución N° 630-2017/SBN-DGPE-SDAPE, ha quedado sin efecto a la fecha. Al respecto, mediante Memorando N° 3798-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de agosto del 2018 (fojas 114), "la SDAPE", nos informa que dicho contrato de Comodato no fue inscrito, toda vez que Instituto de Educación Superior Tecnológico Público de las Fuerzas Armadas comunicó vía telefónica que parte del área se encontraba cercada, por tanto ya no tenía interés en continuar con el procediendo.




13. Que, en virtud de la información presentada por "la SDAPE", se emitió el Informe de Preliminar N° 965-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de septiembre de 2018 (fojas 118), en el que se determinó, entre otros, que respecto al contrato de Comodato, este no fue suscrito, por lo que no nunca estuvo vigente.

14. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:




14.1 La copia legalizada de la Resolución de Gerencia N° 0164-2017-GDU/MDSR emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Santa Rosa el 31 de octubre de 2017 (fojas 6), la copia legalizada de la constancia de posesión N° 1036-2016-MDSR emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 15 de noviembre del 2016 (fojas 10), los recibos de pago Nros. 010100376 y 010098203 emitidos por la Oficina de Tesorería de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 1 de febrero de 2018 (fojas 13, 42, 43 y 44), la copia fedateada del estado de cuenta corriente de tributos emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 1 de febrero de 2018 (fojas 14), la copia simple del acta de constatación y verificación de lote de terreno emitida por la Segunda Fiscalía Provincial Penal Cooperativa de Santa Rosa el 3 de enero de 2018 (fojas 45); y, las copias simples de los reporte facturaciones y el reporte de pago emitidas por la empresa EDELNOR S.A. el 22 de marzo de 2018 (fojas 48); no constituyen documentación idónea en la medida que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.



14.2 Las declaraciones Juradas del impuesto predial (PR y HR) correspondientes a los periodos 2009, 2010, 2011, 2013, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 emitidos por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 1 de febrero de 2018 (11 y 15 al 41); sin fecha de cancelación, no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de la posesión en "el predio"; en la medida que la posesión se computa a partir de la fecha en que han sido presentadas y canceladas ante la autoridad competente, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"¹.

14.3 La copia legalizada de la escritura pública de compra venta directa celebrada el 14 de julio de 1999 (fojas 53); no cuenta con datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación correspondiente con "el predio", en la medida que solo indica como colindancia terrenos de terceros y del Estado.



15. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2990-2018/SBN-DGPE-SDDI de 5 de noviembre de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 112), requiriéndole la documentación siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica, solicitando únicamente el área de 146 718,84 m² (34,53 % de "el predio"), conformada por (5) áreas sin continuidad física de 5 123,22 m², 12 558,45 m², 288,10 m², 3,26 m² y 128 755,81 m²; **ii)** presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con "el predio" y, **iii)** adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación, si la hubiere; otorgándosele un plazo de quince (15) 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, 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

¹ j.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR) y los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.



RESOLUCIÓN N° 030-2019/SBN-DGPE-SDDI

Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del D.S. N° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).



16. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, tal como consta en el Acta de Constancia N° 001818 (foja 124) la dirección es incompleta dado que falta indicar la Urbanización o Asentamiento Humano, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución del documento. En ese sentido, mediante Oficio N° 3368-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 14 de noviembre de 2018 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 130) se reitera la evaluación formal de la solicitud a fin de que subsane las observaciones contenidas en “el Oficio”, siendo dirigido al domicilio indicado en el Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (Jirón Claudio Galeno N° 587 – 405 – San Borja), sin embargo fue devuelto tal como consta en el Acta de Constancia N° 001725 (fojas 132), por cuanto no existe el número de la calle solo tiene dos cuadras.



17. Que, en ese orden, mediante Memorando N° 3938-2018/SBN-DGPE-SDDI de 19 de noviembre de 2018 (fojas 137), se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio 1”, el cual fue publicado en el diario Oficial El Peruano y el diario Expreso el 23 de noviembre de 2018 (fojas 139 y 140), motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas **venció el 17 de diciembre de 2018.**



18. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 141) “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, 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.

19. 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, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 027-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2019; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0036, 0037, 0039, 0040, 0041 y 0042-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **DANIEL ECHEANDÍA ÁLVAREZ**, 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 del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES