



RESOLUCIÓN N° 0374-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 832-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JESSICA ESMERALDA MANRIQUE MENESES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 529,30 m² denominado Lote 08, Mz. D', ubicado en la Av. Los Pinos en la Asociación Pro Vivienda Los Bosques Villa María, Sector José Gálvez Barrenechea, en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 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 3 de octubre de 2017 (S.I. N° 33893-2017), Jessica Esmeralda Manrique Meneses (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de solicitud de publicidad registral presentada ante la SUNARP (fojas 2); **b)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 2 de junio de 2017 (fojas 3); **c)** copia fedateada de la memoria descriptiva de abril de 2017, suscrita por el arquitecto Javier Chávez Palacios (fojas 6); **d)** plano

perimétrico P-01 de abril y agosto de 2017 suscrito por el ingeniero Javier Chávez Palacios (fojas 8); **e)** copia fedateada del plano de ubicación de abril de 2017, suscrito por el ingeniero civil Alberto Montes Valenzuela (fojas 10); **f)** copia fedateada contrato privado de transferencia de acciones y derechos de la Asociación de Poseedores de Terrenos de la Zona Avícola, Pecuaria e Industrial (fojas 11); **g)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida por la Asociación de Poseedores de Terrenos de la Zona Avícola, Pecuaria e Industrial (fojas 14); **h)** copia fedateada de la constancia de posesión especial emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 7 de setiembre de 2016 (fojas 15); **i)** copias simples de recibos de pago del impuesto predial y de arbitrios del 0268152 al 0268154, del 0292480 al 0292489 y del 0455436 al 0455449 cancelados ante la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 4 de octubre de 2012, 25 de febrero y 13 de diciembre de 2013 (fojas 16); **j)** preliquidación de impuesto predial N° 269-2012 actualizado al 4 de octubre de 2012 (fojas 31); **k)** copia fedateada del certificado de zonificación y vías N° 1264-2017-MML-GDU-SPHU emitido el 22 de agosto de 2017 por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 38); y, **l)** copia fedateada del plano N° 2562-Z-2017-MML/GDU-SPHU/DC emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 40).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N°. 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N°. 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”); en tal sentido, 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”.

5. Que, por su parte, el 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 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.

6. Que, 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 las solicitudes (...).”

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N°. 1272, aprobado mediante D.S. N°. 004-2019-JUS (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 147.1) del artículo 147º de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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, en atención a lo señalado en el considerando precedente como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 126-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2018 (fojas 41), en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se encuentra en su totalidad dentro del predio denominado “Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez – Parcela B, área remanente sector B2” de 1 696 469,14 m² inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P03183327 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 40418;
- ii. Cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) en el Área de Tratamiento Normativo I aprobado por Ordenanza N° 1084-MMI del 11 de octubre de 2007, el cual resulta compatible con el uso de vivienda;
- iii. La constancia de posesión, contrato privado de transferencia de acciones y derechos emitido el 17 de noviembre de 1993 no corresponden a “el predio”; de igual manera, la constancia de posesión especial N° 1138-2016-SGPUCOPHU-GDU/MVMT corresponde a un predio de menor área que la de “el predio”;
- iv. Los reportes de pago de arbitrios habrían sido cancelados el año 2013, de los cuales no se tiene certeza que uno de ellos corresponda a “el predio”;
- v. El diagnóstico está referido a “el predio” ubicado en la Mz. D’ lote 08, conforme indica en los documentos técnicos presentados; sin embargo, respecto al escrito presentado, indica que el terreno materia de venta es el de la dirección que menciona en su domicilio, el mismo que indica como Av. Los Pinos Mz. D, Lt. 07.

10. 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 el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- i. El Contrato Privado de transferencia de derechos y Acciones; y la constancia de Posesión, están referidos al Lote 05 de la Mz. V de un área de 1300,00 m² otorgados el 17 de noviembre de 1993 por la Asociación de Poseedores de Terrenos de la Zona Avícola Pecuaria e industrial, el cual no guarda correspondencia con “el predio”, en cuanto a la denominación, área, ni con la denominación de la Asociación, siendo éste un predio diferente ubicado en el distrito de Pachacamac, por lo que no resulta un documento idóneo para acreditar la posesión de “el predio”.
- ii. La Constancia de Posesión Especial N° 1138-2016-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitido el 07 de setiembre de 2016, corresponde al Lote 08 de la Mazna D’ de un área de 181,14 m², área que es menor a la de “el predio” y que tiene la misma denominación, existiendo discrepancia entre sí, por lo que no resulta un documento idóneo para acreditar la posesión de “el predio”, asimismo ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

- iii. Los reportes de arbitrios, están referidos a los lotes 02, 05, 06, 07,08 de la Mz. D con sello de cancelados en el año 2013, asimismo, no adjuntó sus respectivas hojas del impuesto predial sobre todo “el predio” (foja 18), ha sido cancelada con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

11. Que, en ese sentido, de la revisión de la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1070-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2019 (fojas 57), donde se le requirió lo siguiente: **i)** nuevos medios probatorios que acrediten la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con “el predio”, dado que los que adjuntó, no resultan idóneos; y, **ii)** deberá acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) 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 6° de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”.

12. Que, el Oficio N° 1070-2019/SBN-DGPE-SDDI, fue dirigido a la dirección señalada por “la administrada” en su solicitud de venta directa, sin embargo, se levantó el Acta de Constancia de Notificación N° 002978, indicando que en la primera visita realizada el 15 de marzo de 2019, se devolvió “el Oficio” porque la dirección se encuentra incompleta (falta indicar etapa). En tal sentido, fue notificado de manera personal a “la administrada” en las instalaciones de esta Superintendencia el día 16 de abril de 2019. Por tanto, el plazo otorgado de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido siendo que el mismo venció el 6 de mayo de 2019.

13. Que, sin embargo, se produjo un error material al brindar el plazo, debiendo ser lo correcto quince (15) días, más el término de la distancia de un (01) día hábil computados a partir del día siguiente de su notificación razón por la cual mediante el Oficio N° 2225-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2019 (fojas 60) (notificado bajo puerta el 08 de julio de 2019), esta Subdirección en aras de corregir el error incurrido le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil a fin de que se subsanen las a fin de que se subsanen las observaciones advertidas en su solicitud de venta directa.

14. Que, habiéndose verificado que en el Oficio N° 2225-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2019, se produjo un error material en la dirección consignada, debiendo ser lo correcto Mz. D', Lote 08; esta subdirección emitió el Oficio N° 2564-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2019 (fojas 61), sin embargo, se levantó el Informe de Devolución, indicando que faltan datos para la entrega (no se ubica la Mz. D' prima).

15. Que, en ese sentido se emitió el Oficio N° 1042-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo de 2020 (fojas 63), siendo notificado el 06 de marzo de 2020 en la dirección de “la administrada” que figura en la RENIEC (fojas 64), conforme a lo establecido en el numeral 21.2 del artículo 21[1] “Régimen de Notificación personal” del T.U.O. de la Ley de procedimiento administrativo; siendo recibido por Donato Manrique Sánchez, quien se identificó con documento nacional de identidad N° 07084397 y declaró ser tío de “la administrada”; tal como consta del cargo del mismo (fojas 65); determinándose que se encuentra bien notificada. 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 18 de junio de 2020.

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección en el plazo otorgado mediante el Oficio N° 1042-2020/SBN-DGPE-SDDI, por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiéndose declarar inadmisibles su pedido y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones realizadas y que debe contar con los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo

17. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019, el Informe de Brigada N° 00486-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 agosto de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0430-2020/SBN-DGPE-SDDI 10 del agosto de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JESSICA ESMERALDA MANRIQUE MENESES**, 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. 20.1.1.2

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] 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. De verificarse que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.