



RESOLUCIÓN N° 0400-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 259-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EUDEMILA M ONTEROLA PALOMINO VDA. DE CHAVEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 200,00 m², ubicado en el distrito de Puente Piedra, 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 N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O. 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 10 de abril de 2018 (S.I. N° 12653-2018), **EUDEMILA MONTEROLA PALOMINO VDA. DE CHAVEZ** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** contrato privado de transferencia de derechos de posesión celebrado entre "la administrada" y la empresa SMRL La Campana de Huancayo (fojas 3); **ii)** cláusula adicional al contrato de cesión de derecho de posesión (foja 5); y, **iii)** tomas fotográficas (foja 7).

4. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, esta Subdirección mediante el Oficio N° 2542-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2018, solicitó a “la administrada” que precise la causal en la que sustenta su solicitud de venta directa, así como la documentación que sustenta la misma; y, ante dicho requerimiento “la administrada” mediante escrito presentado el 10 de octubre de 2018 (S.I. 36990-2018), precisó que la causal a la que acoge su requerimiento, es la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, adjuntando para ello la documentación siguiente: **i)** copia simple del contrato privado de transferencia de derecho de posesión (fojas 14); **ii)** cláusula adicional al contrato de cesión de derecho de posesión (fojas 15); y, **iii)** copia simple de impresión de 7 tomas fotográficas (fojas 16).

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 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”).

6. 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.

7. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente la documentación presentada por “la administrada” a través del Oficio N° 1081-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 20), requiriéndole lo siguiente: **i)** documentación técnica para determinar con certeza la ubicación exacta de “el predio”, dado que sólo hace referencia a que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11675460 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, **ii)** presentar nuevos medios probatorios que acrediten la posesión del área solicitada en venta desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”^[1]; otorgándole para ello un plazo de diez (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”.

10. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado el 15 de marzo de 2019, en el domicilio señalado por “la administrada” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Olinda Chávez Monterola quien refirió ser familiar y se identificó con documento nacional de identidad N° 10152826, tal como consta del cargo del mismo (fojas 20), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3 del

artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 05 de abril de 2019**.

11. Que, mediante escrito presentado el 03 de abril de 2019 (S.I. N° 11202-2019) (fojas 21), es decir, dentro del plazo otorgado, “la administrada” presentó la siguiente documentación: **i)** memoria descriptiva de enero de 2010 (fojas 23); **ii)** recibo de pago por concepto de constancia de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 10 de enero de 2010 (fojas 24); **iii)** solicitud de constancia de posesión (fojas 26); **iv)** solicitud de visación de planos del 27 de enero de 2010 (fojas 28); **v)** solicitud de anexo al expediente 1196-2010 del 27 de enero de 2010 (fojas 30); **vi)** copia simple de demanda de prescripción adquisitiva del 12 de enero de 2012 (fojas 31); **vii)** escrito presentado ante la Fiscalía de Prevención del Delito de Carabayllo el 30 de enero de 2017 (fojas 36); **viii)** solicitud dirigida al alcalde de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra del 05 de abril de 2017 (fojas 37); **ix)** copia simple de la notificación fiscal N° 46-2014 del 09 de marzo de 2017 (fojas 39); **x)** escrito de ampliación de la denuncia N° 46-2017, presentada ante la Primera Fiscalía de Prevención del Delito de Lima Norte el 5 de abril de 2017 (fojas 40); y, **ix)** impresiones de tomas fotográficas (fojas 44).

12. Que, en virtud a la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0221-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2020 (fojas 79), el cual concluyó que dicha documentación es deficiente para determinar la ubicación exacta de “el predio”.

13. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar si con la documentación adjunta al escrito presentado el 3 de abril de 2019 por parte de “la administrada” (S.I. N° 11202-2019) (fojas 21), cumple con subsanar las observaciones efectuadas con “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

o **Respecto a presentar documentación técnica pertinente a fin de tener certeza de la ubicación exacta de "el predio":**

La memoria descriptiva suscrita por el Ing. Civil Segundo Augusto Bravo Vidarte de enero de 2010 (foja 23) según coordenadas UTM en datum PSAD56, proyecta un área gráfica de **3 400,37 m²**, existiendo discrepancia con el área solicitada, lo cual no permite tener certeza respecto a la ubicación de “el predio”.

Por lo expuesto, se concluye que no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

o **Respecto a la presentación de la documentación que acredite la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a "el predio", en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de " la Directiva N° 006-2014/SBN":**

Las copias de la solicitud de constancia de posesión, solicitud de visación de planos, solicitud de anexo al expediente, demanda de prescripción adquisitiva, escrito presentado ante la Fiscalía de Prevención del Delito de Carabayllo, solicitud presentada al alcalde de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, notificación fiscal N° 46-2014 y denuncia N° 46-2017; son documentos con lo que se ha iniciado un trámite y no cuentan con información suficiente o datos técnicos que permitan determinar su correspondencia con “el predio”, por lo que no constituyen medios probatorios idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

Por lo expuesto, se concluye que no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

14. Que conforme consta de autos “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro del 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 los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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 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, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 503-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 458-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EUDEMILA M ONTEROLA PALOMINO VDA. DE CHAVEZ**, 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. 20.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] "j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada 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. 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.

j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores. .