



RESOLUCIÓN N° 0403-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 810-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FELICITA VILLALOBOS CORTES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 133,25 m², ubicado en el distrito de Ancón, 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 25 de julio de 2019 (S.I. N° 25106-2019), **FELICITA VILLALOBOS CORTES** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, señalando que ejerce posesión sobre éste, sin precisar la causal del artículo 77° de “el Reglamento” en la que sustenta su requerimiento (foja 01), para lo cual adjunta, entre otros, la documentación siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 02); **b)** copia simple de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 21 de agosto de 2008 (folios 03); **c)** copia simple de la constancia de posesión del 21 de noviembre de 2017 (folios 04); **d)** copias simples de la declaración de la determinación del impuesto predial

(HR) y la declaración jurada del impuesto predial (PU) correspondiente al periodo 2017 (folios 05-06); **e)** plano de ubicación, lamina PP-U1 suscrito por el ingeniero civil, Mirton Edward Villacorta Castro (fojas 07); **f)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil, Mirton Edward Villacorta Castro (fojas 08); **g)** plano perimétrico, suscrito por el ingeniero civil, Mirton Edward Villacorta Castro (fojas 09); y, **h)** copia del Oficio N° 04908-2019/SBN-DNR-SDRC del 19 de junio de 2019 (fojas 10).

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 subasta pública, y de manera excepcional, de compraventa 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, 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.

6. 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. Asimismo, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 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 Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1036-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2019 (fojas 13) el cual concluyó, respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 93563.
- ii. Se encuentra en Zona Residencial Media (RDM), según el Plano de Zonificación del distrito de Ancón, aprobado por Ordenanza N.°1018-MML del 26 de abril de 2007, actualizada con la Ordenanza N.°2103-MML del 31 de mayo de 2018.
- iii. Según las imágenes satelitales del Google Earth durante el periodo comprendido entre el 2003 al 2018, "el predio" presenta topografía plana; asimismo, que en abril del 2003 estaba desocupado y libre de edificaciones; en enero 2010 se encontraba totalmente cercado, existiendo una edificación de 160 m² (7,5% de "el predio"), mientras que en noviembre del 2018 se encuentra dividido en dos partes por un muro: la primera parte de 1 255 m² (58,83% de "el predio") se encuentra ocupado por una cancha deportiva de 614 m² (28,78% de "el predio") y una edificación de 146 m² (6,84% de "el predio") y la segunda parte de 878,25 m² (41,17% de "el predio") se encuentra ocupado por dos edificaciones de un total de 68,20 m² (3,20% de "el predio").
- iv. Según las imágenes del Street View en marzo del 2014 contaba con un cerco perimétrico de material noble, siendo el único acceso a través de una puerta de metal de color negro.

9. Que, habiéndose determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiendo lo siguiente:

- La copia simple de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 21 de agosto de 2008 (folios 03) a favor de “la administrada” refiere un área de 2 120,00 m² correspondiente al lote N° 04, Mz. 25, que guarda conformidad con el Plano de Lotización de la Asociación de Posesionarios y Residentes Villas de Ancón – APROVIA; sin embargo, al contrastar con el plano del distrito de Ancón (DA-01), se observa que “el predio” se ubica en la Asociación Popular La Variante, Área Mayor 03, la cual difiere a la que figura en la referida constancia; por lo que no es posible determinar su correspondencia con “el predio”, razón por la que no constituye documento probatorio idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”.
- La copia simple de la constancia de posesión del 21 de noviembre de 2017 (folios 04), emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón a nombre de “la administrada”, ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no constituye medio probatorio idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”, de conformidad con lo indicado en el literal “j” del numeral 6.1 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014-SBN.
- Las copias simples de la declaración de la determinación del impuesto predial (HR) y la declaración jurada del impuesto predial (PU) correspondiente al periodo 2017 (folios 05-06), 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].

10. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1194-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 36), requiriendo a “la administrada” lo siguiente: **i)** precise la causal de venta directa en la que se ampara su solicitud, las cuales se encuentran previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”; y, **ii)** presente la documentación requerida de acuerdo a la causal de venta directa elegida; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) 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 VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

11. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado a “la administrada” el 10 de marzo de 2020 en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Juan Mendieta Vera, quien refirió ser su empleado, consignando su documento nacional de identidad, según consta en el cargo (fojas 36). En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4^[2] del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 30 de junio de 2020**^[3].

12. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 38), “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” 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 procedimiento una vez consentida quede 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.

13. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; el Informe de Brigada N° 0523-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0471-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2020.

[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.

[2] 21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

[3] En el presente caso, se debe tener en cuenta que mediante Decreto de Urgencia N° 029-2020 se declaró la suspensión por 30 días hábiles, desde el 21 de marzo hasta el 6 de mayo de 2020 del cómputo de plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos, suspensión que fue prorrogada hasta el 10 de junio de 2020, en aplicación a lo dispuesto en el Decreto de Urgencia N° 053-2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **FELICITA VILLALOBOS CORTES**, 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

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario