



RESOLUCIÓN N° 0472-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 46-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CÉSAR EDUARDO TORRES MOSQUERA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 999,68 m² denominado Sub Lote 02A, ubicado en el Lote 02 de la Mz. K del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Corazón de Jesús en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín; en adelante “el predio”.

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 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 la SBN.
- 3.- Que, mediante escrito presentado el 12 de junio de 2018 (S.I. N° 01232-2018) César Eduardo Torres Mosquera (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva de la Asociación de Vivienda Corazón de Jesús suscrita por el ingeniero civil Ricardo Francisco Santivañez Martínez (fojas 3); **b)** memorias descriptivas y planos perimétricos de los lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 y 10 suscritos por el ingeniero civil Ricardo Francisco Santivañez Martínez (fojas 5); **c)** copia simple del Informe N° 180-2014/SBN-DGPE-SDS, emitido por la Subdirección de Supervisión el 24 de febrero de 2014 (fojas 38); **d)** copia simple de la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de setiembre de 2014 (fojas 41); **d)** copia simple del Oficio N° 3987-2015/SBN-DGPE-SDAPE emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal 11 de agosto de 2015 (42); **e)** copia simple del certificado literal de la partida P43002223 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo (43); y, **f)** plano perimétrico de la de la Asociación de Vivienda Corazón de Jesús suscrita por el ingeniero civil Ricardo Francisco Santivañez Martínez (fojas 49).

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 objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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 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.

6.- Que, por su parte 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) 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” y el numeral 151.1) del artículo 151° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la LPAG”).

7.- Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 375-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2018 (fojas 50) determino respecto de “el predio”, entre otros lo siguiente:

i) En la presente evaluación se consideró un área gráfica de 999,48 m², el cual difiere en 0.20 m² del área solicitada, por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida. ii) 989,94 m² (representa el 99,05% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de la Superintendencia de Bienes Nacionales, en la partida registral N° P43002223 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de La Merced, con Uso: Área destinada a Educación (fojas 54), con CUS N° 68883.

iii) 9,54 m² (representa el 0.95% de “el predio”) se encuentra en ámbito donde no se identifica ningún predio estatal, ni se encuentra registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP).

iv) Mediante Resolución N° 114-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre de 2015, se resolvió la extinción parcial de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto de 1 565.31 m² inscrita en la partida registral N° P43002223; siendo que, sólo el área de 989.89 m² (representa el 99,04% de “el predio”) se superpone con el área que fue materia de extinción y el área de 0.05 m² (representa el 0.1% de “el predio”) se encuentra afectada en uso a favor del Ministerio de Educación.

v) Se desconoce su zonificación actual, debido a que no se cuenta con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de Perené, por lo que no es posible determinar compatibilidad.

vi) Se ubica dentro del 108 con contrato vigente de licencia en fase de exploración de hidrocarburos, a favor de PLUSPETROL E&P, en la zona Selva Sur.

8.- Que, mediante escrito presentado el 5 de agosto de 2019 (S.I N° 26098-2019) (fojas 59), “el administrado” solicita que se emita la respuesta del presente procedimiento; y, mediante escrito presentado el 16 de setiembre de 2019 (S.I N° 30593-2019) (fojas 63), señala domicilio legal en la Av. Marginal N° 841, distrito de Pichanaki, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín.

9.- Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “el administrado” a través del Oficio N° 366-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de febrero de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 69), requiriéndole lo siguiente: **i)** excluir de su solicitud el área de 9,54 m² (representa el 0.95% de “el predio”), por no estar inscrita a favor del Estado representada por esta Superintendencia, **ii)** excluir de su solicitud el área de 0,05 m² (representa el 0,1% de “el predio”), por ostentar la condición de bien de dominio público al estar afectada en uso a favor del Ministerio de Educación; **iii)** presentar carta poder que acredite la representación de los supuestos poseionarios de “el predio”, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 126.1 del artículo 126° del T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo; **iv)** presentar la documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud, la que se encuentra prevista en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollada en el literal j) del artículo 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN; y, **v)** acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, presentando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente; otorgándole para ello un plazo de diez (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (1) 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 7 de febrero en el domicilio señalado por “el administrado” en el escrito descrito en el octavo considerando de la presente Resolución, siendo recibido por María Zenaida Pinares Pinares, quien indicó ser su secretaria y consigno su número de documento nacional de identidad; determinándose que se encuentra bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4^[1] del “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 3 de marzo de 2020**.

11.- Que, mediante escrito presentado el 2 de marzo de 2020 (S.I. N° 05689-2020) (fojas 71), es decir, dentro del plazo otorgado, “el administrado” presenta los documentos siguientes: **i)** memoria descriptiva de la Asociación de Vivienda Corazón de Jesús suscrita por el ingeniero civil Ricardo Francisco Santivañez Martínez (fojas 72); **ii)** memorias descriptivas y planos perimétricos de los lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 y 10 suscritos por el ingeniero civil Ricardo Francisco Santivañez Martínez (fojas 75); **iii)** copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial (HR, PU) del año 2020 del Lote 02; **iv)** copia legalizada del acta de asamblea de la Asociación de Vivienda Corazón de Jesús; **v)** copia legalizada del registro del padrón de socios de la Asociación de Vivienda Corazón de Jesús; **vi)** copia simple de la Ordenanza Municipal N° 025-2010/MPCH del 28 de diciembre de 2010, que aprobó el Plan de Desarrollo Urbano Sector Sangani – Perené 2010 (Periodo 2011-2016); **vii)** plano básico del Plan de Desarrollo Urbano de Sangani 2010-2020; **viii)** plano de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de Sangani 2010-2020; **ix)** plano de ordenamiento urbano de Sangani 2010-2020; **x)** carta N° 2042-2009-COFOPRI/OZJUN suscrita por el Ing. Angel Miguel Saldaña Gonzáles, Jefe de la Oficina Zonal de Junín de COFOPRI; y, **xi)** plano de ubicación y localización perimétrico de la Asociación de Vivienda Corazón de Jesús suscrita por el ingeniero civil Ricardo Francisco Santivañez Martínez (fojas 140)

12.- Que, a fin de ampliar el diagnóstico técnico detallado en el séptimo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 557-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio de 2020 (fojas 141), el cual concluye; entre otros, lo siguiente: **i)** “el administrado” cumple con presentar nueva poligonal que reconstruido “el predio” se encuentra en la ubicación del cual se solicita la adjudicación de venta directa; **ii)** de la reconstrucción de los datos técnicos de la documentación presentada se advierte que la suma total de las áreas de los lotes es de 987,32 m² que difiere de lo solicitado; **iii)** la copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial (HR, PU) del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Corazón de Jesús, tienen fecha de emisión 25 de febrero de 2020, por lo que no acredita la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2020; y, **iv)** “el administrado” no presento el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de Perené.

13.- Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar si con la documentación adjunta al escrito presentado el 2 de marzo de 2020 (S.I. N° 05689-2020), “el administrado” cumple con subsanar las observaciones efectuadas con “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

13.1. Respecto a excluir de su solicitud el área que no se encuentra inscrita a favor del Estado representada por esta Superintendencia y el área afectada en uso a favor del Ministerio de Educación

Del contenido del escrito presentado por “el administrado” se advierte que éste no hace referencia a dicha observación; y, de la reconstrucción de las coordenadas descritas en los planos perimétricos y memorias descriptas presentadas, se concluye que si bien es cierto “el predio” se encuentra en la ubicación del cual se solicita la adjudicación de venta directa, se hace referencia a un área de 994,21 m², la que difiere con el área a evaluar.

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

13.2. Respecto a presentar carta poder que acredite la representación

“El administrado” no ha presentado carta poder que acredite la representación de los supuestos poseionarios de “el predio”, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 126.1 del artículo 126° del T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo.

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

13.3. Respecto a presentar documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud

“El administrado” ampara su solicitud en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento, por lo que corresponde determinar si ejerce posesión consolidada sobre “el predio”, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, compatibles con la zonificación vigente; y, que acrediten indubitablemente que vienen ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el literal j) del numeral 6.2). En ese sentido corresponde señalar lo siguiente:

- La declaración jurada del impuesto predial (HR, PU) del año 2020, ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituye medio probatorio idóneo para acreditar la posesión en “el predio”.
- El acta de asamblea de la Asociación de Vivienda Corazón de Jesús y el registro del padrón de socios de la Asociación de Vivienda Corazón de Jesús no constituyen documentos idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión, en la medida que son documentos privados, no cumpliendo con la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.

Por lo expuesto, se concluye que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

13.4. Respecto a acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, presentando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente

“El administrado” no presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de Perené; sin embargo, presenta una copia de la Ordenanza Municipal N° 025-2010/MPCH, que aprueba el plan de desarrollo urbano sector SANGANI – PERENE 2010 (periodo 2011-2016) en donde “el predio”, recaería en la zonificación denominada: Residencial de Densidad Media – R3.

Por lo expuesto, se concluye que “el administrado” ha cumplido con subsanar la cuarta observación advertida.

14.- Que, es conveniente precisar que “el administrado” no ha cumplido con subsanar tres de las cuatro observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisile su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

15.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 070-2019/SBN-GG, el Informe de Brigada N° 579-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 547-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020.

1 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CÉSAR EDUARDO TORRES MOSQUERA**, 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