

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1092-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 434-2019/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por el **PARQUE ECOLÓGICO**, representada por su coordinadora general **María del Carmen Ramírez Sanguinetti**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 28 682,00 m², ubicado en el distrito de Villa Maria 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-200-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 26 de abril de 2019 (S.I. N° 13740-2019), María del Carmen Ramírez Sanguinetti en representación del PARQUE ECOLÓGICO (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del certificado de adjudicación y posesión a perpetuidad emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 10 de agosto de 2006 (fojas 3); **2)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 4); **3)** copia del plano perimétrico (Lámina PP-01) (fojas 5); **4)** copia simple de solicitud presentado en trámite documentario de la Municipalidad de Villa Maria del Triunfo el 17 de abril de 2019 (fojas 6); **5)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero agrónomo Miguel Ojeda Orihuela (fojas 7); **6)** declaración jurada de autovaluo (HR y PU) del periodo 2010, 2009, 2014 cancelados el 13 de diciembre de 2014 y 25 de noviembre de 2014 (fojas 9 al



18); **7)** informe N° 032-2018-DSTN-SGGRD e ITSE/GDU/MVMT del 26 de junio de 2018 (fojas 19 al 37); **8)** proyecto "Protección de áreas ecológicas parque ecológico-Maria del Carmen Ramirez Sanguinetti-Zona de Nueva Esperanza-Virgen de Lourdes-distrito de Villa Maria del Triunfo-Lima" de marzo de 2019(fojas 38 al 72).



4. Que, el artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

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 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. Que, de la normativa glosada en los considerados precedentes, se concluye que esta Subdirección como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 533-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2019 (fojas 73), el cual concluye respecto de "el predio": **i)** existe discrepancia entre en el plano perimétrico PP-01 que describe un predio con un área de 28 680.00 m² y perímetro 740.57ml y la memoria descriptiva describe un predio con un área de 20 421,05 m², perímetro 613,13 ml; **ii)** reconstruida la poligonal en función a las coordenadas UTM en DATUM WGS 84, indicadas en el cuadro de datos técnicos del Plano Perímetro PP-01, se obtuvo una poligonal que discrepa en forma, área, linderos y medidas perimétricas con la representada en dicho plano; y, **iii)** la documentación técnica presentada es deficiente ya que no permite graficar "el predio" ni determinar su ubicación de manera precisa.



9. Que, es preciso indicar que 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 sobre "el predio", advirtiéndose lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 1092-2019/SBN-DGPE-SDDI

- Respecto a las declaraciones juradas de autoavaluo PU y HR emitidas por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo, 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)¹ del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN";
- Respecto a la copia simple del certificado de adjudicación y posesión a perpetuidad emitida por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 10 de agosto del 2006, no ha sido emitida por una entidad, razón por la cual no cumple con la formalidad requerida por el literal j.5² del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"; y,
- Respecto a las copias simples de los recibos N° 0646189, 0646190, así como las copias simples de las declaraciones juradas de autoavaluo PU y HR; han sido cancelados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no acreditarían la antigüedad suficiente de la posesión en "el predio".

10. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada", requiriéndole mediante el Oficio N° 1943-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 76), lo siguiente: **i)** presentar documentación técnica a efectos de determinar el área y la ubicación de "el predio", esto es plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva del predio indicando el área, los linderos, las medidas perimétricas, la zonificación, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; y, **ii)** adjunte medios probatorios que acrediten su posesión indubitable sobre "el predio" con un antigüedad desde antes del 25 de noviembre de 2010, las cuales deben guardar correspondencia con "el predio"; materia de solicitud de compraventa. Por tal razón, se otorgó a "la administrada" 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 Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – "T.U.O. de la Ley N° 27444".

11. Que, es conveniente precisar que, "el Oficio" fue dirigido al domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente Resolución, el 26 de abril de 2019; sin embargo, conforme se advierte en el Acta de constancia N° 040675 del 11 de junio del 2019 (foja 75), no se pudo efectuar la notificación por no existir la dirección, procediéndose a la devolución del documento.

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

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección mediante Memorando N° 3281-2019/SBN-DGPE-SDDI de 7 de octubre de 2019 (fojas 80), solicitó a la Unidad de Tramite Documentario (UTD), de conformidad con lo establecido en el inciso 21.2³ del artículo 21° e inciso 23.1.2⁴ del artículo 23 del "TUO de la LPAG", efectuar la notificación vía publicación de "el Oficio", el cual fue publicado en el diario Expreso el 13 de octubre de 2019 (fojas 82). Por lo que 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 6 de noviembre de 2019.**

13. 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.

14. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1287-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2019; y el Informe Técnico Legal N° 1324-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por el **PARQUE ECOLÓGICO**, representada por su coordinadora general **María del Carmen Ramírez Sanguinetti**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda de conformidad con sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.OI.20.1.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

³ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

(...)

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 verificar que la notificación no pueda 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.

⁴ Artículo 23.- Régimen de publicación de actos administrativos

(...)

23.1.2 En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado:

- Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada.
- Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo.