



RESOLUCIÓN N° 127-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de febrero de 2019

VISTO:

El expediente N° 925-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BLANCA MARGARITA RIVERA GARCÍA** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 52 982,00 m², ubicada en sector Santa Martha, distrito de Supe, provincia de Barranca, departamento de Lima; en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 7 de setiembre de 2018 (S.I. N° 33069-2018) por Blanca Margarita Rivera García (en adelante "la administrada") mediante la cual peticona la venta directa de "el predio" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de la Resolución Directoral N° 532-2018-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA emitida por la Autoridad Nacional del Agua, el 11 de abril de 2018 (foja 2); **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 4); **c)** copia simple del contrato de transferencia de posesión de un terreno agrícola otorgado por Fernando Hernán Vergara Illescas a su favor, el 25 de enero de 2011 (foja 6); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Barranca, el 14 de agosto de 2018 (foja 8); **e)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero agrónomo César Caballero Vásquez, de julio de 2018 (foja 10); **f)** plano perimétrico y de ubicación de "el predio" suscrito por el ingeniero agrónomo César Caballero Vásquez, de julio de 2018 (foja 11); **g)** copia simple de la constancia de verificación emitida por el Teniente Gobernador del sector Virgen del Rosario de Purmacana Baja, el 17 de agosto de 2015 (foja 12); **h)** copia simple del estado de cuenta de tributos emitido por la Municipalidad Distrital de Supe con sello de cancelado del 23 de febrero de 2018 (foja 13); **i)** copia de cartas y constancias emitidas por la Junta de Usuarios del Valle Pativilca (foja 14); **j)** copia simple de los recibos de pago emitidos por la Junta de Usuarios del Valle Pativilca (foja 19); y, **k)** archivo digital (foja 22).



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 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").



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva".

7. Que, por su parte 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.



8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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 nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 1422-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018 (foja 23), en el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, que el área de 52 870,26 m² (99.79%) se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 80126287 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca (foja 46); y, el remanente de 112,36 m² (0.21%) se encuentra sobre área sin antecedentes registrales a favor del Estado.

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, emitiendo el Oficio N° 3792-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2018 (foja 26) (en adelante "el Oficio") requiriendo a "la administrada" lo siguiente: **a)** manifieste su conformidad para continuar con el procedimiento respecto del área de 52 870,26 m² (99.79%) de titularidad del Estado, dado que constituye un área de dominio privado del Estado; **b)** señalar de manera clara y precisa si su petitorio se encuentra inmerso en la causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento"; y, **c)** presentar para el caso de la causal c) los medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 y adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros, urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad



RESOLUCIÓN N° 127-2019/SBN-DGPE-SDDI

competente; y, **d)** para el caso de la causal d) medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; otorgándose el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio" para que subsane las observaciones advertidas.



12. Que, es preciso indicar que "el Oficio" fue diligenciado al domicilio señalado por "la administrada" en su solicitud de venta directa (fojas 1) sito en: Santa Martha lote 12 Irrigación Purmacana Baja, no pudiendo ser notificado conforme se observa en el Acta de Constancia N° 002711, por ser una dirección incompleta (foja 28). No obstante ello, "el Oficio" fue notificado en forma personal en las instalaciones de esta Superintendencia el 8 de enero de 2019, siendo recibido por "la administrada"; razón por la cual se tiene por bien notificada. 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 31 de enero de 2018.**



13. Que, mediante escrito presentado el 17 de enero de 2018 (S.I. N° 01429-2019) (foja 29) es decir dentro del plazo otorgado, "la administrada", pretende levantar las observaciones respecto de la venta directa de 52 870,26 m², adjuntando la documentación siguiente: **i)** copia legalizada de la constancia de no adeudo emitida por la Municipalidad Distrital de Supe, el 11 de enero de 2019 (foja 33); **ii)** copia simple de las declaraciones juradas de impuesto predial (HR y PU) emitida por la Municipalidad Distrital de Supe, de los años 2016 al 2019 (foja 34); **iii)** copia simple de la constancia de posesión emitida por el Teniente Gobernador del Centro Poblado Rural Virgen del Rosario, el 4 de julio de 2008 (foja 42); **iv)** copia simple del contrato de transferencia de posesión de un terreno agrícola otorgado por Fernando Hernán Vergara Illescas a su favor, el 25 de enero de 2011 (foja 43); y, **v)** copia simple del certificado de ubicación de terreno fuera de la zona urbana y de expansión urbana N° 001-2018-G.D.U.R emitido por la Municipalidad Distrital de Supe, el 15 de enero de 2019 (foja 45).



14. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el décimo primer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

14.1 Respecto a la primera observación

"La administrada" indica en su solicitud del 17 de enero de 2018 (foja 29) que esta Subdirección le ha puesto en conocimiento las observaciones de la venta directa del área de 52 870,26 m², enumerando para ello una serie de documentos que adjunta a su solicitud.

En ese sentido, se ha determinado que si bien "la administrada" no señala expresamente su conformidad con continuar con el trámite de venta directa de 52 870,26 m² (área de titularidad del dominio privado del Estado): sin embargo adjunta documentación con la que pretende continuar con la venta directa, de lo que se colige que está conforme con el área señalada por esta Subdirección como de titularidad del Estado de de libre disponibilidad.

14.2 Respeto a la segunda observación

“La administrada” adjunta una serie de documentación con la cual pretende acreditar el ejercicio de la posesión; sin embargo, no precisa si su petitorio e encuentra enmarcado dentro de la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, razón por la cual no ha cumplido con subsanar la observación señalada.

14.3 Respeto a la tercera y cuarta observación

Estas observaciones - presentación de documentos con los cuales acredite el cumplimiento de la causal – resultan accesorios a la segunda observación, en la medida que resulta necesario se precise la causal de venta directa para que permita a esta Subdirección evaluar su cumplimiento, toda vez que en ambas (causales c o d) se establecen requisitos formales y de fondo diferentes.

15. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones contenidas en “el Oficio” para determinar que “la administrada” no ha subsanado las observaciones contenidas en “el Oficio”, como en el caso de autos, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volver 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.

16. 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 la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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; el Informe de Brigada N° 133-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 155-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **BLANCA MARGARITA RIVERA GARCÍA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo sexto de la presente resolución.

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



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