



RESOLUCIÓN N° 166-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de febrero de 2019

VISTO:

El expediente N° 088-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **IVANA LÓPEZ HENRÍQUEZ y WILBERT ARTURO CÓRDOVA RODRÍGUEZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 202,34 m², ubicada en el lote 9, manzana 44 de la Asociación de Posesionarios de Villas de Ancón - Aprevia, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

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 22 de enero de 2018 (S.I. N° 02180-2018), Ivana López Henríquez y Wilbert Arturo Córdova Rodríguez (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio" por posesión consolidada regulada en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copias simples de sus documentos nacionales de identidad (fojas 3); **2)** copia simple de la constancia de posesión de lote de terreno emitida por la División de Participación Vecinal y Asunto Sociales de la Municipalidad Distrital de Ancón el 21 de julio de 2008 (fojas 5); **3)** copias simples de los recibos emitidos por la Sub Gerencia de Tesorería de la Municipalidad Distrital de Ancón el 12 de septiembre de 2017 (fojas 6); **4)** copia simple del estado de cuenta emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 12 de septiembre de 2017 (fojas 8); **5)** copia simple de la partida registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9); **6)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 22 de diciembre de 2017 (fojas 18); **7)** copia fedateada de la memoria descriptiva (fojas 20); **8)** copia fedateada del plano perimétrico T-01 de noviembre de 2017 (fojas 36); **9)** copia fedateada del plano perimétrico T-02 de noviembre del 2017 (fojas 37); y, **10)** copia fedateada del plano de ubicación T-03 de noviembre del 2017 (fojas 38).



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, de manera excepcional, objeto de venta 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 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 N° 006-2014/SBN".

6. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

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 principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, 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 etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 407-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2018 (fojas 39) determinando 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, asignado con CUS N° 93563 (fojas 41); y, **ii)** cuenta con zonificación Residencial de Densidad Medida - RDM.

11. Que, mediante escrito presentado el 8 agosto de 2018 (S.I N° 29292-2018), "los administrados" solicitan se de atención a su solicitud de venta directa respecto de "el predio" (fojas 46).

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "los administrados" pretenden acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 166-2019/SBN-DGPE-SDDI

12.1 La copia simple del estado de cuenta emitido por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Ancón el 12 de septiembre de 2017 (fojas 8), las copias simples de los recibos emitidos por la Sub Gerencia de Tesorería de la Municipalidad Distrital de Ancón el 12 de septiembre de 2017 (fojas 6); no constituyen documentación idónea en la medida que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

12.2 La copia simple de la constancia de posesión de lote de terreno emitida por División de Participación Vecinal y Asunto Sociales de la Municipalidad Distrital de Ancón el 21 de julio de 2008 (fojas 5); si bien corresponde a "el predio" y ha sido expedida con anterioridad del 25 de noviembre del 2010, debe ser acompañada con una declaración jurada sobre su autenticidad, de conformidad con lo señalado en el artículo 49¹ del "T.U.O. de la Ley N° 27444".

13. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2496-2018/SBN-DGPE-SDDI de 20 de septiembre de 2018 (en adelante "el Oficio 1") (fojas 48), se le requirió a "los administrados" la documentación siguiente: **i)** presentar la declaración jurada acerca de la autenticidad de la constancia de posesión de lote de terreno emitida el 21 de julio de 2008, y, **ii)** presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación, si la hubiere; otorgándosele 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 1", 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 "T.U.O. de la Ley N° 27444".

14. Que, "el Oficio 1" fue notificado el 26 de septiembre de 2018 en las instalaciones de esta Superintendencia a la apoderada de "los administrados", Katherine López Henríquez, quien se identificó con D.N.I. N° 08884851 (fojas 48); razón por la cual se tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 18 de octubre de 2018.**

15. Que, mediante escrito presentado el 3 octubre del 2018 (S.I. N° 36348-2018) (fojas 53), es decir dentro del plazo señalado en el considerando que antecede, "los administrados", solicitan una ampliación de plazo, toda vez que han requerido documentación a la Municipalidad Distrital de Ancón. Por otro lado adjuntan la copia

¹ Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

legalizada de la constancia de posesión especial emitida por la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Proyección Social Sub – Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de Ancón el 8 de noviembre de 2011 (fojas 54) y las copias simples de los cargos de la solicitudes de certificado de zonificación y vías y certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios presentados a la Municipalidad Distrital de Ancón el 3 de octubre de 2018 (fojas 55).

16. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, a través del Oficio N° 2677-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2018 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 57) esta Subdirección otorga la prórroga del plazo por 15 (quince) días hábiles adicionales al plazo inicialmente otorgado, para subsanar las observaciones formuladas mediante “el Oficio 1”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

17. Que, “el Oficio 2” fue notificado el 9 de octubre de 2018 en las instalaciones de esta Superintendencia a la apoderada de “los administrados”, Katherine López Henríquez, quien se identificó con D.N.I. N° 08884851 (fojas 57); razón por la cual se tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 13 de noviembre de 2018.**

18. Que, mediante escrito presentado el 25 de octubre de 2018 (S.I. N° 38988-2018) (fojas 60), es decir dentro del plazo señalado en el considerando que antecede, “los administrados” adjuntan - entre otros la documentación siguiente: **1)** copia legalizada de la declaración jurada de domicilio del 18 de octubre de 2018 (fojas 61); **2)** copia legalizada de la constancia de posesión especial emitida por la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Proyección Social Sub – Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de Ancón el 8 de noviembre de 2011 (fojas 63); **3)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 064-2018/MDA/DGUCHU emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 10 de octubre de 2018 (fojas 64); y, **4)** certificado de zonificación y vías N° 024-2018/GDUYT/SGUCHU emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 10 de octubre de 2018 (fojas 65).

19. Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta Subdirección determinará si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio 1”, conforme se detalla a continuación:

19.1 Respetto a la primera observación:

No cumplieron con adjuntar la declaración jurada acerca de la autenticidad de la constancia de posesión de lote de terreno emitida por División de Participación Vecinal y Asunto Sociales de la Municipalidad Distrital de Ancón el 21 de julio de 2008 (fojas 5).

No obstante ello, en relación a la copia simple de la declaración jurada de domicilio del 18 de octubre de 2018 (fojas 61); constituye documento privado; razón por la cual no cumple la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la citada Directiva²; y, la copia legalizada de la constancia de posesión especial emitida por la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Proyección Social Sub – Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de Ancón el 8 de noviembre de 2011 (fojas 63); no constituye documento idóneo, en la medida que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “los administrados” no han cumplido con subsanar la primera observación advertida.

²Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Domino Privado Estatal de Libre Disponibilidad (...)

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



RESOLUCIÓN N° 166-2019/SBN-DGPE-SDDI

19.2 Respecto a la segunda observación:

“La administrada” adjunta el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 064-2018/MDA/DGUCHU emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 10 de octubre de 2018 (fojas 64); y, el certificado de zonificación y vías N° 024-2018/GDUYT/SGUCHU emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 10 de octubre de 2018 (fojas 65); en concordancia con lo requerido en el literal j.6 del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2004/SBN”.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “los administrados” han cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

20. Que, atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “los administrados” solo cumplieron con subsanar una de las dos observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio 2”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

21. 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 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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 174-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0201-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **IVANA LÓPEZ HENRÍQUEZ** y **WILBERT ARTURO CÓRDOVA RODRÍGUEZ**, 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.



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