



RESOLUCIÓN N° 188-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de marzo de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1248-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS CACTUS DE SANTA ROSA** debidamente representado por **JUAN NICANOR LAURA HERMOSA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 34 136,14 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; en adelante "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, 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° 016-2010-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 29 de noviembre de 2019 (S. I. N° 38451-2019), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS CACTUS DE SANTA ROSA** debidamente representado por **JUAN NICANOR LAURA HERMOSA** (en adelante "la administrada") solicitan la acumulación de partidas y la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia simple del acta de inspección N° 221-2019/ABN-DGPE-SDS de 15 de abril de 2019 (fojas 4 y 11); **c)** copia simple de la partida registral N° 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 5 al 10 y 12 al 16); **d)** memora descriptiva del plano perimétrico (fojas 17); y, **e)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Jorge Ashcallay Granda en noviembre de 2018 (Lámina P-01) (fojas 19).



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 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").



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

7. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (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".



8. Que, de la normativa glosada en los considerandos 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 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.

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1577-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de diciembre de 2019 (foja 20), el que concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) 6 527,58 m² (representa el 19.12%) se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida N° 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 26), CUS N° 54200;
- ii) 11 242,27 m² (representa el 32.93%) se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida N° 14027385 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 22), CUS N° 115846;
- iii) 16 366,29 m² (representa el 47.95%) se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida N° 13918685 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 24), CUS N° 108376;





RESOLUCIÓN N° 188-2020/SBN-DGPE-SDDI



iv) se superpone con los procesos judiciales de desalojo, legajo N° 118-2014; reivindicación judicial, legajo N° 042-2014; reivindicación judicial, legajo N° 062-2013; defraudación y estelionato, legajo N° 337-2018 y usurpación agravada, legajo N° 439-2018; y,

v) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, verificando que se trata de un predio de naturaleza eriaza y se encuentra ocupado en la zona sur aproximadamente en un 10%, que se ha detectado a partir del 30 de setiembre de 2015.

10. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud, mediante Oficio N 012-2020/SBN-DGPE-SDDI (fojas 30), del 7 de enero de 2020 (en adelante "el Oficio") con el cual se requirió a "la administrada" que presente medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a "el predio", otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (01) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsanen las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado a los literales j) 1 y k) 2 del numeral 6.2 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 – "Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444").

11. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud de venta directa, sin embargo, se levantó el Informe de Devolución, de la primera visita realizada el 10 de enero de 2020, (foja 29), indicando que falta datos en la dirección, por lo que se devolvió el citado documento.

12. Que, en tal sentido, "el Oficio" fue notificado el 24 de enero de 2020 (fojas 30), en las instalaciones de esta Superintendencia al apoderado de "la administrada"; razón por la cual se encuentra debidamente notificado de acuerdo al numeral 21.3 del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 17 de febrero de 2020.**

¹ j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de 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.

j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

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

² k. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.



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, por 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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 197-2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 207-2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS CACTUS DE SANTA ROSA** debidamente representado por **JUAN NICANOR LAURA HERMOSA**, por 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.O.I.N° 20.1.1.4



Paola Bustamante González

Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES