



RESOLUCIÓN N° 490-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 667-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DAVID HILARIO ALARCON ORTEGA y BLANCA EMILIA SOLANO VARGAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 781,63 m², ubicado al sur este de la urbanización "Las Lomas de la Molina Vieja II Etapa", distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11632363 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39400, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de agosto de 2017 (S.I. N° 26471-2017), David Hilario Alarcón Ortega y Blanca Emilia Solano Vargas (en adelante "los administrados") peticionan la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de sus documentos nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia simple de documento nacional de identidad de sus menores hijos (fojas 5); **c)** copia simple del compromiso de compraventa garantizada (fojas 7); **d)** copia simple de cláusula adicional del 8 de marzo de 2005 (fojas 14); **e)** copia simple de Resolución N° 381-2011-MDLM-GDU/SGOPHUC emitida por la Municipalidad de La Molina el 6 de abril de 2011 (fojas 15); **f)** copia simple de constancia de posesión emitida por la Municipalidad de La Molina el 26 de noviembre de 2010 (fojas 17); **g)** copia simple de precontrato de adjudicación de 3 de marzo de 2003; **h)** copia simple del



estado de facturas de servicio de telefonía expedidos por la Telefónica (fojas 25); **i)** copia simple del certificado de defunción (fojas 28); **j)** copias simples de recibos de luz (fojas 29 al 34); **k)** plano perimétrico y de ubicación suscrito por el ingeniero geógrafo Franklin Hidalgo Torrejón (fojas 36); **l)** copia simple de certificado estudios expedidos por el Colegio Waldorf-Lima el 25 de mayo de 2011 (fojas 37); y, **m)** 38 copias de fotografías de “el predio” (fojas 39 al 57)

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 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 “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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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 “el 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° 290-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2017 (fojas 58), el cual concluye respecto de “el predio” que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11632363 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 62), con CUS N° 39400.

11. Que, con escrito presentado el 3 de julio de 2018 (S.I. N° 24372-2018), “los administrados” modifican su domicilio y solicitan respuesta a su solicitud. (fojas 61).

12. Que, habiéndose delimitado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, se procedió a evaluar formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “los administrados” pretenden acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio”, advirtiéndose lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 490-2019/SBN-DGPE-SDDI

12.1 La copia simple del compromiso de compraventa garantizada del 20 de febrero del 2003 (fojas 7 al 14) y la copia simple del precontrato de adjudicación del 3 de marzo del 2003 (fojas 18 al 24), si bien han sido emitidos con anterioridad al 2010, también es cierto que éstos no consiguen información técnica suficiente para determinar la correspondencia con “el predio”; por lo que se ha determinado que resulta insuficiente para demostrar el requisito de la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

12.2 Las copias simples de los recibos de pago de Luz de Sur emitidos el 22 de diciembre del 2006 (fojas 29), 20 de noviembre del 2007 (fojas 30), 23 de octubre del 2008 (fojas 31), no tienen correspondencia con el predio ya que se refieren al predio ubicado en el lote 16 de la manzana M1, y los recibos de pago de luz del 21 de noviembre del 2014 (fojas 32), 22 de enero del 2016 (fojas 33), 25 de mayo del 2015 (fojas 34), han sido emitidos y pagados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.

12.3 La copia simple de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de La Molina el 26 de noviembre del 2010 (fojas 17), ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resulta documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”, asimismo no guarda correspondencia con “el predio”, puesto que indica un área mayor.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “los administrados”; indicándole mediante Oficio N 3864-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 66), del 27 de diciembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) que presenten los documentos con los cuales acrediten formalmente que vienen ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010. Para lo cual, se le otorgó 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.

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud de venta directa, sin embargo, se levantó el Acta de Constancia de Notificación N° 002718, de la primera visita realizada el 2 de enero de 2019, (foja 68), indicando que la persona es desconocida, por lo que se devolvió “el oficio”.

15. Que, en tal sentido, “el Oficio” fue notificado el 5 de febrero de 2019 (fojas 67), en las instalaciones de esta Superintendencia a la apoderada de “los administrados”, Zaida Isabel Uribe Gonzales; 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 28 de febrero de 2019.**





16. Que, mediante escrito presentado el 22 de febrero de 2019 (S.I N° 05948-2019) "los administrados" dentro del plazo establecido, adjuntan la documentación siguiente: **a)** copia simple del oficio N° 3864-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 73); **b)** copia fedateada del certificado de posesión emitida por el Ministerio de Agricultura el 2 de junio de 2003 (fojas 76); **c)** copia certificada de constancia de posesión N° 054-2010/MDLM/GDU/SGOPHUC emitida por la Municipalidad de La Molina el 25 de octubre de 2010 (fojas 77); **d)** copia certificada de la Resolución Gerencial N° 00106-2010-MDLM-GDU emitida por la Municipalidad de La Molina el 25 de octubre de 2010 (fojas 78); **e)** copias fedateadas de las constataciones policiales emitidas por la Comisaria de La Molina el 16 de mayo de 2005 y 1 julio de 2010 (fojas 80 y 83); **f)** copia fedateada de 5 fotografías de "el predio" (fojas 81, 82 y 84); **g)** copia fedateada de certificado domiciliario emitido por el notario Dr. Serafín Martínez Gutarra (fojas 85); **h)** copia simple de la partida N° 14121787 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima (fojas 86); y, **i)** copia simple de documento nacional de identidad de su apoderada (fojas 88).

17. Que, en virtud de la normativa glosada en el noveno considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "los administrados" han cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

17.1 Respecto a la copia fedateada del certificado de posesión expedido por el Ministerio de Agricultura el 2 de junio de 2003 (fojas 76), si bien ha sido emitido antes del 25 de noviembre de 2010, es de precisar que dicho documento describe un área de 9 034.27 m², así como las copias fedateadas de las constataciones policiales emitidos por la Comisaria de La Molina el 16 de mayo de 2005 y 1 julio de 2010 (fojas 80 y 83), que describen un área de 9 000,00 m², de acuerdo a lo indicado en el Informe Preliminar N° 524-2019/SBN-DGPE-SDDI el 9 de mayo de 2019 (foja 97), lo cual no corresponde con el área solicitada, asimismo, no cuentan con datos técnicos suficientes para determinar la correspondencia indubitable con "el predio", por lo tanto, no serían idóneos para acreditar la posesión en el mismo.

17.2 Respecto a la copia legalizada del certificado de posesión N° 054-2010/MDLM/GDU/SGOPHUC emitida por la Municipalidad de La Molina el 25 de octubre de 2010 (fojas 77), se observa que existe una copia legalizada del certificado de posesión N° 054-2010/MDLM/GDU/SGOPHUC emitida por la Municipalidad de La Molina el 26 de noviembre de 2010 (fojas 17) con la misma numeración, en ambos se indica un área de 9 034.27 m² que no corresponde al área solicitada, conforme lo indicado en el Informe Preliminar N° 524-2019/SBN-DGPE-SDDI el 9 de mayo de 2019, sin embargo, no se puede determinar la veracidad de los documentos al tener la misma numeración.

17.3 La copia fedateada del certificado domiciliario emitida por el Notario Dr. Serafín Martínez Gutarra el 21 de enero del 2010, esta no contiene información técnica que permita vincularla de manera fehaciente con el predio submateria, por lo que no resulta documento idóneo para acreditar la posesión.

18. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado que "los administrados" no cumplieron con subsanar la observación, por tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

19. 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 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° 606-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de junio de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 631-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2019.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 490-2019/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DAVID HILARIO ALARCON ORTEGA y BLANCA EMILIA SOLANO VARGAS**, representados por su apoderada Zaida Isabel Uribe Gonzales, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 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