



## **RESOLUCIÓN N° 679-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de julio de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 1026-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JUAN VICENTE FLORES PALOMINO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 122 m<sup>2</sup>, ubicado en la Ca. José Mantilla de la Urbanización Miguel Grau Ex Piñonate Mz. 34, Lt. 03, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima e inscrito en la partida registral N° P01240442 del Registro Predial Urbano al Registro de Predios de la Oficina Registral 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 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 22 de octubre de 2018 (S.I. N° 38365-2018), **JUAN VICENTE FLORES PALOMINO**, (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil, Félix Villanueva Pante (fojas 3); **b)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Félix Villanueva Pante (fojas 4); **c)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil, Félix Villanueva Pante (fojas 5); **d)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 1025-2018-SGOP-GDU/MDSMP, emitida por el Subgerente de Obras Privadas de la Municipalidad de San Martín de Porres, Ing. Paúl Ballena Colan (fojas 6); **e)** copia del certificado literal de la partida registral N° P01244680



del Registro Predial Urbano al Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 07); **f)** constancia de no adeudo N° 0664-2019, emitida por el Sub Gerente de Control Tributario (e) de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, Eco. Juan Carlos Sánchez Rutti (fojas 12); **g)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 13); **h)** acreditación de asegurado emitida el 13 de junio de 2002 por el Coordinador de Plataforma de Atención de la Oficina de Normalización Previsional, Ian Meir Brignadello (fojas 14); **i)** recibos de luz con N° de suministro 1634732 emitido por Edelnor (fojas 15-16); **j)** recibo de pago de impuesto predial y resumen de deudas del 10 de diciembre de 2005 emitidas por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 17-18); y, **k)** formularios HR y PU, correspondiente al periodo 2003 al 2005 emitidos el 03 de septiembre de 2018 (fojas 19-24).

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, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

6. Que, 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, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante el "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, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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 relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1352-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2018 (fojas 25), según el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** realizada la evaluación de la documentación técnica se obtiene un área de 126,26 m<sup>2</sup>, la





## **RESOLUCIÓN N° 679-2019/SBN-DGPE-SDDI**

cual es materia de la presente evaluación; **ii)** “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P01244680 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 40936; **iii)** gráficamente tiene un área de 172,23 m<sup>2</sup> existiendo error en el lindero del fondo consignado en la partida; por lo que se requiere de saneamiento; y, **iv)** “el predio” se encuentra dentro de la Zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante la Ordenanza N° 1015-MML, siendo compatible en el uso (vivienda) que se viene destinando a “el predio”.



**10.** Que, a fin de continuar con la evaluación mediante Oficio N° 961-2019-SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2019, se solicitó a la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación - ENACE que informe lo siguiente: **(i)** si el predio ubicado en la Urbanización Miguel Grau Ex Piñonate Mz. 34 Lt. 03, distrito de San Martín de Porras, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° P01244680 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima ha sido adjudicado a favor del señor Justo Saavedra u otro, y de ser el caso, remita copia certificada del expediente administrativo que dio mérito a dicho trámite; y, **(ii)** si a la fecha existe otras solicitudes de adjudicación en trámite respecto el predio antes señalado; de ser el caso, adjuntar copia certificada del expediente administrativo, siendo comunicado a “el administrado” con el Oficio N° 961-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 marzo de 2019. Por otro lado, con el Memorándum N° 766-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2019, se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario – UTD de esta Entidad que informe si existe algún contrato de compra venta o trámite relacionado con el predio inscrito en la citada partida registral N° P01244680.



**11.** Que, con la Carta N° 158-2019-ENACE-L del 12 de marzo de 2019 (S. I. N° 08345-2019), la referida entidad informó que no ha encontrado expediente administrativo relativo al predio en consulta, por lo que no puede determinar que “el predio” haya sido adjudicado a nombre de Justo Saavedra u otro, y además señaló, que en su Sistema de Trámite Documentario ha encontrado una solicitud formulada por la SBN, la cual fue contestada con la Carta N° 028-2015-ENACE-L de fecha 19 de enero de 2015.

**12.** Que, mediante el Memorándum N° 00663-2019/SBN-GG-UTD del 18 de marzo de 2019, la UTD informó que revisó el Sistema Integrado Documentario, donde verificó la existencia del Expediente N° 735400-A, y advirtió que no existe contrato de compra venta sino una solicitud formulada por el señor César Saavedra Castillo, quien requería una constancia de adjudicación para tramitar un crédito ante el Banco de Materiales.



**13.** Que, habiéndose determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad esta Subdirección evaluó formalmente los documentos descritos en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, de acuerdo a la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” advirtiéndose lo siguiente:

- En los formularios HR y PU, del periodo 2003 al 2005, emitidos el 3 de septiembre de 2018 se indica un área de 112,09 m<sup>2</sup> y como ubicación "Pasaje Mantilla N° 135 – Urb. Miguel Grau - Ex – Piñonate", además se consigna como Código de Contribuyente el N° 106703 y como Código de Predio el N° 18209; sin embargo; en el recibo de pago del impuesto predial del 10 de diciembre de 2005, se indica como dirección Jr. José Mantilla N° 135 – Urb. Miguel Grau Ex – Piñonate, con el cual cancela el impuesto predial del periodo 2005.
- Asimismo, en el resumen de deuda al 10 de diciembre de 2005 y la constancia de no adeudo N° 0664-2016, emitida el 15 de septiembre de 2016 por la Sub Gerencia de Control Tributario de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, se indica que tiene como Código de Contribuyente el N° 115937 y como Código de Predio el N° 122153, lo cual discrepa en los documentos detallados en el párrafo anterior con lo cual no se puede determinar si estos documentos corresponden a "el predio".
- Igualmente, en la acreditación de asegurado emitida el 13 de junio de 2002 por el Coordinador de Plataforma de Atención de la Oficina de Normalización Previsional señala el mismo domicilio del recibo de pago del impuesto predial del 10 de diciembre de 2005, por lo que no se puede determinar que corresponda a "el predio".



14. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, se emitió el Oficio N° 2126-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 42), donde se le indica a "el administrado" lo siguiente: i) presente nuevos medios probatorios de posesión que correspondan a "el predio" y que hayan sido expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SNB"; para lo cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computado 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".

15. Que, asimismo se le comunicó a través del citado documento que mediante Oficio N° 3694-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2018, reiterado mediante el Oficio N° 1539-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2019, se solicitó a la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres informe, entre otros, si los documentos emitidos por esta corresponden a "el predio", sin embargo hasta la fecha no han remitido la información solicitada.

16. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado a "el administrado" el 26 de junio de 2019 en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, encontrándose en dicha diligencia a Raúl Flores Corrales, identificado con DNI N° 09884245, quien declaró ser su familiar, según consta en el cargo (fojas 42). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° del "T.U.O. de la Ley N° 27444". Por lo que el plazo legal para subsanar las observaciones de "el oficio" venció el 18 de julio del 2019.

17. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 42) "el administrado" no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en "el Oficio", en el 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 lo señalado en los considerandos precedentes.

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.4. Ley N° 27444. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.





## **RESOLUCIÓN N° 679-2019/SBN-DGPE-SDDI**

18. Que, corresponde comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, lo advertido en el Informe Preliminar N° 1352-2018/SBN-DGPE-SDDI, a fin de que evalúe iniciar las acciones para el saneamiento de “el predio”.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019; el Informe de Brigada N° 822-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0845-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2019.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUAN VICENTE FLORES PALOMINO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**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



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