




RESOLUCIÓN N° 723-2019/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 22 de agosto de 2019

VISTO:




El expediente N°. 1023-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **OLGA ELENA LLICA RAMÍREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de las áreas de 1 167,65 y 2 366,58 m² que hacen un área total de 3 534,04 m² ubicadas en la Asociación de Vivienda Villa Gavilán, distrito de Carabaylo, provincia y departamento 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 “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 (en adelante la “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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 17 de octubre de 2018 (S.I. N° 37894-2018), **OLGA ELENA LLICA RAMÍREZ** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”¹ (foja 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente:

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado

a) copias simples (3) de las constancias de posesión de las áreas 1059,68, 1306,70 y 1167.66 m² firmadas por Leonardo Zans Cusiwallpa, en calidad presidente de la Asociación Ecológica Agropecuaria Villa Gavilán Lomas de Carabayllo, el 18 de marzo de 2010 (fojas 4,5, y 6); b) copia simple de la partida registral N°. 14046043 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); y, c) memorias descriptivas de las áreas 1306.70, 1059.68, y 1167.66 m², firmadas por el Ingeniero Civil Emeli Altamirano Pardo (fojas 13, 14, 15, 16, y 18).



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, 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”); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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 complementé 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 del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N°. 1272, aprobado mediante D.S. N°. 004-2019-JUS² (en adelante “TUO 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.”*

para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

² Vigente al momento de la emisión de “el Oficio”



RESOLUCIÓN N° 723-2019/SBN-DGPE-SDDI

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 atención a lo señalado en el considerando precedente como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N°. 1263-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2018 (foja 91), según el cual se determinó, respecto de “el predio” que se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N°. 14046043 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, signado con CUS N°. 117113 (fojas 26).


10. Que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la administrada”, y relacionados con el área que se encuentra inscrita a favor del Estado, con los cuales pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a los cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN”, advirtiéndose que las 3 copias simples de constancia de posesión emitida por la Asociación Ecológica Agropecuaria Villa Gavilán Lomas de Carabayllo el 18 de marzo de 2010 (fojas 4,5 y 6)) no fueron emitidas por una entidad pública competente; razón por la cual, no cumplen con la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”³

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N°. 3337-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 29), se requirió a “la administrada” que presente nueva documentación que acredite la posesión mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, 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 “TUO de la Ley N° 27444”.


12. Que, es conveniente precisar que el “Oficio” no pudo ser diligenciado a la dirección indicada por “la administrada” en la solicitud presentada el 17 de octubre de 2018 (S.I. N° 37894-2019), tal como consta del Acta de Constancia N°. 001831 (fojas 28); debido a que, la dirección señalada es incompleta; sin perjuicio de ello, el 5 de diciembre de 2018 se

³ j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.


apersonó a las instalaciones de esta Superintendencia el señor Manuel Murrugarra Paredes, identificado con DNI N° 07571197, quien señaló ser representante de "la administrada", procediéndose a notificar "el Oficio"; sin embargo, de conformidad con el memorando N°. 297-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2019 y N°. 169-2019/SBN-GG-UTD del 25 de enero de 2019, este no acreditó la representación; en consecuencia, se dejó sin efectos dicha notificación (fojas 34).



13. Que, mediante escrito presentado el 25 de enero de 2019 (S.I. N° 02403 -2019) (fojas 35), "la administrada", presenta nueva documentación respecto de "el predio" a fin de que se le otorgue su venta directa, solicitando además se programe la respectiva inspección ocular a efectos de corroborar la ocupación y colindantes de dicho predio; en este sentido, se procedió a incorporar la referida documentación al presente procedimiento, tramitándose como una reformulación al pedido descrito en el tercer considerando de la presente Resolución. En este sentido, se deja constancia que "la administrada" adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** carta poder otorgada a favor de Manuel Ramón Murrugarra Paredes del 3 de octubre de 2018 (fojas 38); **2)** copia simple del DNI de Manuel Ramón Murrugarra; **3)** copia informativa de la partida registral N°. 14046043 emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral Lima el 23 de noviembre de 2018 (foja 40); **4)** declaración jurada de HR y PR del año 2010 (fojas 42 -44); **5)** memorias descriptivas (2) firmadas por el ingeniero civil Emeli Altamirano Pardo, de las áreas 2 366,58 y 1 167,65 m² (fojas 45 y 48); **6)** perfil del proyecto "comercialización de semillas, plántones y productos maderables de especies nativas, para mejorar condiciones de vida y fortalecer políticas forestales del distrito de Carabayllo"; y, **5)** planos perimétricos (2), firmados por Emeli Altamirano Pardo, de enero de 2019 (fojas 80 y 81).



14. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente como parte de la etapa de calificación de la nueva solicitud presentada por "la administrada", ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N°. 507-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2019 (foja 82), en el cual se determinó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** "la administrada" presentó nuevos planos de las áreas de 1 167,65 y 2 366,58 m², haciendo un total de 3 534,23 m², modificando los planos antes presentados (S.I. N° 37894-2018), que corresponde a "el predio"; **ii)** se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N°. 14046043 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima (fojas 26), signado con CUS N° 117113.



15. Que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos detallados en el tercer y décimo tercer considerando de la presente Resolución, con los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a los cinco años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN", advirtiéndose respecto a las constancias de posesión emitidas por la Asociación Ecológica Agropecuaria Villa Gavilán Lomas de Carabayllo (fojas 4-6), que no acreditan posesión al no haber sido emitidas por entidad pública competente. Asimismo, en cuanto a las declaraciones juradas de HR y PR del año 2010 emitidas el año 2018 (sin fecha de cancelación) (fojas 42 y 43), no resultan documentación idónea para acreditar la posesión en "el predio" en la medida que la posesión se computa a partir de la fecha en que han sido presentadas y canceladas ante la autoridad competente, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

16. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2319-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2019 (en adelante "el Oficio 2319-2019") (fojas 88), se requirió a "la administrada" la presentación de nueva documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio 2319-2019", bajo



RESOLUCIÓN N° 723-2019/SBN-DGPE-SDDI

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").



17. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio 2319-2019" fue notificado a "la administrada" en el domicilio señalado en el documento descrito en el décimo tercer considerando de la presente Resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita, realizada el 15 de julio de 2019, según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta N° 040538 (fojas 87), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5⁴ del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444", en la medida que en la primera visita realizada el 12 de julio de 2019, no se encontró a "la administrada" u otra persona; en consecuencia, se le tiene por bien notificado. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de uno (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 9 de agosto de 2019.



18. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, "la administrada" no cumplió con subsanar la observación advertida en "el Oficio 2319-2019" 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 los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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 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 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° 114-2017/SBN-SG, el Informe de Brigada N° 956-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0888-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto del 2019.

⁴ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **OLGA ELENA LLICA RAMÍREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para 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
ADGG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES