



**RESOLUCIÓN N° 0695-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de octubre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N°. 1255-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROSA MARIA CARRASCO LOPEZ y HÉCTOR MANUEL PINILLOS ORTIZ**, en adelante "los administrados", mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 152,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el Lote 1, Mz. J10, Sector II, Grupo J, Pueblo joven P.I.M. Panamericana Norte – Primera Etapa, distrito de Ancón, 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 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 25 de noviembre de 2019 (S.I. N°. 37777-2019), **ROSA MARIA CARRASCO LOPEZ y HÉCTOR MANUEL PINILLOS ORTIZ** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" invocando la casual d) del artículo 77° de "el Reglamento", señalando que se encuentra ubicado en **el Lote 9, Mz J 10, Asentamiento Humano Villa Estela** (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de sus documentos nacional de identidad (fojas 03); **b)** copia de constancia de posesión del 29 de julio de 2002, emitida por la Municipalidad distrital de Ancón; **c)** copia simple de contrato de transferencia; **d)** copia simple de constancia de posesión del 12 de diciembre de 2002 emitida por la Municipalidad distrital de Ancón ; **e)** copia simple de constancia de vivencia N° 000448 del 20 de diciembre de 2006, emitida por la Agrupación de Familias Sector "Villa Estela" (fojas 12); **f)** copia simple de recibo de pago emitido por la Municipalidad distrital de Ancón (fojas 15); **g)** copia simple de resolución de Alcaldía N° 269-2005-A/MDA del 8 de setiembre de 2005, emitida por la Municipalidad distrital de Ancón (fojas 21); **h)** copia simple de la notificación administrativa N° 4881 - 2018/MDA/GDUYT/SGUCCHU/ AMCR emitida por la Municipalidad distrital de Ancón (fojas 22); **i)** copia d la constancia de posesión N° 2869-2018-MDA-GDUYT-SGUCHU del 2 de agosto de 2018, emitida por la Municipalidad distrital de Ancón (fojas 24);

**j)** copia de la constancia de posesión N° 1193-2019-MDA-GDUYT-SGUCHU del 13 de agosto de 2019, emitida por la Municipalidad distrital de Ancón (fojas 27); **k)** 02 certificados negativos de propiedad expedidos por la oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – sede Lima (fojas 29); **l)** copia simple de declaración jurada de habilitación profesional (fojas 32); **ll)** 02 juegos de plano perimétrico – ubicación, con coordenadas UTM, Datum: WGS, Zona 18, plano perimétrico - ubicación: Lamina L-01 y memoria descriptiva, suscritos por el Ingeniero Civil Ricardo Walter Flores Gabriel con registro C.I.P. N° 30524, de noviembre de 2019 (fojas 34); **m)** copia simple de la ficha técnica N° 0568-2018/SBN-DGPE-SDS; **n)** copia simple del acta de asamblea general (fojas 36); **ñ)** copia de oficio múltiple N° 002-2009-SGPV/MDA (fojas 38); **o)** copia simple de lista de asistencia de dirigentes populares acreditados (fojas 40); **p)** constancia de vivencia N° 083-2008, emitida por Agrupación de Familias Sector “Villa Estela” (fojas 42).

**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 subasta pública, y de manera excepcional, de 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 “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 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.

**6.-** 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. Asimismo, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

**7.-** Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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.

**8.-** Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1597-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2019 (fojas 45) el cual concluyó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone con un área de mayor extensión identificada como Lote 1, Mz J10, Sector II, Grupo J, Pueblo joven P.I.M. Panamericana Norte – Primera Etapa, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P01007732 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, en mérito a la Resolución N° 0965-2016/SBN-DGPE-SDAPE, del 31 de octubre de 2016, con CUS N° 32736; **ii)** según las imágenes satelitales del Google Earth y la Ficha Técnica 0568-2018/SBN-DGPE-SDS se encuentra en una zona de expansión urbana, en ladera de cerro, de pendiente accidentada, en la condición de ocupado por “los administrado”, al interior existe una edificación de 100 m<sup>2</sup> (65,79%), que es usada como vivienda, cuenta con servicios básicos con conexiones clandestinas, siendo los indicios de ocupación posterior a enero de 2002; y, **iii)** no cuenta con zonificación, según plano de zonificación del distrito de Ancón – Área de tratamiento normativo I y IV, aprobado con Ordenanza N° 1018-MML del 26 de abril de 2007.

**9.-** Que, habiéndose determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiendo lo siguiente:

i.

- Las **Constancias de Posesión** del 29 de julio de 2001 y 12 de diciembre de 2001, emitidas por la Municipalidad distrital de Ancón a favor de “los administrados”, están referidas al Lote 9, Mz J10, Sector Villa Estela, P.I.M. Panamericana Norte, sin embargo, no cuentan con información o datos técnicos suficientes que permitan determinar su correspondencia con “el predio”, razón por lo que, no son documentos idóneos para acreditar la posesión;
- ii. El **Contrato de transferencia** del 20 de octubre de 2003, si bien es cierto hace referencia a un área de 152 m<sup>2</sup> y describe las medidas perimétricas, también es cierto que no consigna coordenadas y la dirección no coincide con la de “el predio”, por lo que no cuentan con información o datos técnicos suficientes que permitan determinar su correspondencia con “el predio”, razón por lo que, no es un documento idóneo para acreditar la posesión;
  - iii. Las **Constancias de vivencias** del 20 de diciembre de 2006 y del 6 de noviembre de 2008, emitidos por la “Agrupación de familias Villa Estela”, no constituyen documentos idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”, en la medida que son documentos privados, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.
  - iv. Las **Constancias de posesión** de predio N° 2869-2018 MDA-GDUYT-SGUCHU y N° 1193-2019-MDA-GDUYT-SGUCHU del 2 de agosto de 2018 y 13 de agosto de 2019 emitidas por la Municipalidad Distrital de Ancón, no constituyen documentos idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”, en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

**10.-** Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1238-2020/SBN-DGPESDDI del 11 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 46), requiriendo a “los administrados” presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el del literal k) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; otorgándoseles para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (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 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”.

**11.-** Que, “el Oficio” fue notificado a “los administrados” el 13 de marzo de 2020 en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Héctor Manuel Pinillos Ortiz (administrado), según consta en el cargo (fojas 48). En ese sentido, se les tiene por bien notificados al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4(1) del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **03 de julio de 2020.**(2)

**12.-** Que, 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-JUS (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”*.

**13.-** Que, en el caso en concreto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “los administrados” mediante escrito s/n ingresado el 17 julio de 2020 (S.I. N° 10150-2020), pretende subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio”; sin embargo, éste fue presentado fuera del plazo otorgado; razón por la cual, no corresponde que esta Subdirección evalúe los documentos anexados al escrito presentado, debiéndose hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido 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 teniendo en cuenta las observaciones realizadas y que debe contar con los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**14.-** 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 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° 070-2019/SBN-SG del 25 de julio del 2019, el Informe de Brigada N° 798-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0793-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2020.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROSA MARIA CARRASCO LOPEZ y HÉCTOR MANUEL PINILLOS ORTIZ** 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.**

**P.O.I.N. 20.1.1.4**

**VISADO POR:**

**PROFESIONAL DE SDDI**

**PROFESIONAL DE SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

(1) **21.4.** 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.

(2) En el presente caso, se debe tener en cuenta que mediante Decreto de Urgencia N° 029-2020 se declaró la suspensión por 30 días hábiles, desde el 21 de marzo hasta el 6 de mayo de 2020 del cómputo de plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos, suspensión que fue prorrogada hasta el 10 de junio de 2020, en aplicación a lo dispuesto en el Decreto de Urgencia N° 053-2020.