

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0755-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2020

VISTO:

El expediente N° 194-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ALBERTO HUAMÁN SANTOS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 120,00 m²; ubicada en la Mz E-4, Lt. 17, Tercera Zona de Collique, Pueblo Joven Milagro de Jesús en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, 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 y su Reglamento, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 18 de febrero de 2020 (S.I. N° 03898-2020) **CARLOS ALBERTO HUAMÁN SANTOS** (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio”, invocando las causales c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado literal de la partida registral P01261630 emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 04-10); **b)** copia simple de la partida registral N°13487832 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida el 27 de setiembre de 2019 por la Junta Directiva del Pueblo Joven Milagro de Jesús del Comité N° 37 de la tercera zona de Collique – Comas (fojas 11); **d)** plano de ubicación y localización U-01, suscrito por el arquitecto Amadeo Véliz Malpica (fojas 13), **e)** plano perimétrico PC, suscrito por el arquitecto Amadeo Véliz Malpica (fojas 14); **f)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Amadeo Véliz Malpica (fojas 15), **g)** copia simple de estado de cuenta corriente, emitido por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Provincial de Comas (fojas 16 y 17); **h)** copia del DNI de “el administrado” (fojas 18); **y, i)** copia del Oficio N° 01120-20/SBN-DHGPE-SDDI emitido por esta Subdirección el 07 de enero de 2020 (fojas 20-21).

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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, 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 “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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” y el numeral 151.1) del artículo 151° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la LPAG”).

7.- Que, en tal sentido como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si éste es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N°0285-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020 (fojas 22-27), que concluye respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P01261630 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 34320; **ii)** constituye un lote de equipamiento urbano afectado en uso a favor del Pueblo Joven Milagros de Jesús para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones: Local Comunal, que se extinguió en virtud de la Resolución N° 00429-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio de 2018, según consta en el Asiento 00006 de la referida registral N° P01261630; **iii)** según las imágenes satelitales del Google Earth, en el 2009 se visualizó una construcción que ocupaba un porcentaje mayor al 50%, observándose en el 2011 su ocupación total; **iv)** según la Ficha Técnica N° 2378-2017/SBN-DGPE-SDS, es de forma regular de suelo pedregoso, pendiente inclinada de 25%, ubicado en zona urbana consolidada y con accesibilidad por vías peatonales y escaleras, ocupado en su totalidad por “el administrado”, quien lo viene destinando a vivienda, observándose una edificación de un nivel de material noble que cuenta con servicios básicos de energía eléctrica y desagüe; y, **v)** Según el plano de zonificación y usos del suelo de Lima Metropolitano, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1015-MML del 19 de abril de 2007, recae en zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, condicionada su habitabilidad al pronunciamiento de INDECI dado que se encuentra en ladera de cerro.

9.- Que, en atención a lo señalado en el ítem v) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 01333-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2020 (folios 28-32), reiterado con Oficio N° 02407-2020 del 18 de setiembre (folios 33-37), notificados el 27 de agosto y 21 de setiembre de 2020 respectivamente, requirió a Municipalidad distrital de Comas informe si “el predio” es considerado habitable. Siendo que, ante el requerimiento efectuado, la citada entidad edil mediante Oficio N° 003-2020-SGGRD-GGTYDE/MDC presentado el 29 de setiembre de 2020 (SI N° 15693-2020), remitió el Informe Técnico N° 12-2020-AFAG-SGGRD-GGTYDE/MC, el cual concluye que “el predio” presenta con condiciones básicas de habitabilidad (fojas 38-43).

10.- Que, el “administrado” sustenta su pedido de venta directa en las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, que establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- I. Para la causal c): **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles, **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” y **d)** uso compatible con la zonificación vigente;
- II. Para la causal d): **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

11.- Que, en tal sentido, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiendo que la constancia de posesión, emitida el 27 de setiembre de 2019 por la Junta Directiva del Pueblo Joven Milagro de Jesús del Comité N° 37 de la tercera zona de Collique – Comas, es un documento privado emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, el estado de cuenta corriente del impuesto predial de los años 2006 al 2020, no cuenta con el sello de pago emitido por la Municipalidad Distrital de Comas en febrero de 2020, no cumple con la formalidad establecida en el literal j.1^[1] del numeral 6.1 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014-SBN, razón por la que ambos documentos no constituyen documentos idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”.

12.- Que, estando a lo expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02907-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 44-47), requiriendo a “el administrado” lo siguiente:

- i. Dado que en su solicitud invoca las causales c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento”, deberá precisar en cuál de las citadas causales sustenta su requerimiento.
- ii. Presentar la documentación que se detalla a continuación:
 - Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”: Certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente del predio solicitado que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere; y, medios probatorios que acrediten la posesión del área solicitada en venta desde antes del 25 de noviembre de 2010.
 - Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77 de “el Reglamento”: Deberá presentar medios probatorios, que acrediten formalmente el ejercicio de posesión de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010.

Para ello, se le otorgó a “el administrado” 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 las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

13.- Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado a “el administrado” en la segunda visita efectuada el 22 de octubre de 2020 (fojas 48), en el domicilio señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, en la medida que en la primera visita realizada el 21 de octubre de 2020, no se encontró a “el administrado”, dejándose además constancia de las características del domicilio, conforme consta en el Acta de Notificación bajo puerta (fojas 52-53). En ese sentido, se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.3^[2] del artículo 21° del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Por tanto, el 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, venció el 13 de noviembre de 2020.

14.- Que, mediante escrito presentado el 2 de noviembre de 2020 (S.I. N° 18462-2020) (fojas 54), es decir, dentro del plazo otorgado, “el administrado” presenta los documentos siguientes: **i)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios 195-2020/SGPUCHUE/GGTDE-MC, emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro, Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, en octubre de 2020 (fojas 57); **ii)** constancia de posesión de lote de terreno emitida por la Junta Directiva del Pueblo Joven Milagro de Jesús del Comité N° 37 de la tercera zona de Collique – Comas, en enero de 2010 (fojas 58); **iii)** declaraciones juradas emitidas en octubre de 2020 (fojas 59 -62); y, **iv)** estados de cuenta corriente emitidos por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Comas del impuesto predial de los años 2006 al 2020 (fojas 63-64).

15.- Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar si con la documentación adjunta al escrito presentado el 2 de noviembre de 2020 por parte de “el administrado” (S.I. N°18462-2020) (fojas 54), cumple con subsanar las observaciones efectuadas con “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

15.1 Respetto a señalar la causal en la que sustenta su pedido de venta directa

“El administrado” señala que ampara su solicitud en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Por lo expuesto, se concluye que ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

15.2 Respetto a presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente

De la revisión de los documentos presentados por “el administrado”, se verifica que “el administrado” ha cumplido con presentar el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios 195-2020/SGPUCHUE/GGTDE-MC, que acredita que “el predio” cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media, compatible con el uso vivienda. Por lo expuesto, se concluye que ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

15.3 Respetto a presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud

Al haber señalado “el administrado” que ampara su solicitud en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento, corresponde determinar si ha cumplido con presentar la documentación con la que acredite que ejerce posesión consolidada sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el literal j) del numeral 6.2). En ese sentido corresponde señalar lo siguiente:

•

La constancia de posesión de lote de terreno emitida por la Junta Directiva del Pueblo Joven Milagro de Jesús del Comité N° 37 de la tercera zona de Collique – Comas en enero de 2010 (fojas 58); es un documento privado, por lo que no constituye documento idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión, en la medida que no cumple con la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.

- Las declaraciones juradas emitidas en octubre de 2020 (fojas 59 -62), han sido emitidas por particulares, por lo que no constituyen documentos idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”.
- Los estados de cuenta corriente emitidos por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Comas respecto al impuesto predial de los años 2006 al 2020 (fojas 63-64), si bien es cierto han sido emitidos por la citada entidad edil, también es cierto que no cumplen con lo establecido en el literal j.1 del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN, que señala que las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vías 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.

De lo expuesto, se concluye que, “el administrado” no ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

16.- Que, es conveniente precisar que “el administrado” no ha cumplido con subsanar una de las tres observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17.- 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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° 00881-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0867-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARLOS ALBERTO HUAMÁN SANTOS** 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° 20.1.1.8.

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario (e)

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

[1] j.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR) y 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.

[2] 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.