

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 059-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de enero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 709-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MILAGROS MONZEN MONTECINOS** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 29 187,75 m², ubicado en el distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 60138014 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 97426, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 26 de agosto de 2016 (S.I. N° 22989-2017), Milagros Monzen Montecinos (en adelante "la administrada") peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de la partida registral N° 60138014 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 2); **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **c)** plano perimétrico –



ubicación suscrito por la geógrafa Cinthia Isabel Salinas Trujillo el 28 de enero de 2015 (fojas 4); **d)** memoria descriptiva suscrita por la geógrafa Cinthia Isabel Salinas Trujillo el 28 de enero de 2015 (fojas 5); y, **e)** copia de las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR y DJ) de los años 2008 al 2016 (fojas 6 al 23).

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 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 "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 las solicitudes, 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 principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, 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 de Brigada N° 1633-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2016 (fojas 25 al 27), en el que se determinó, entre otros, respecto de "el predio" que: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral n° 60138014 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 30); y, **ii)** constituiría terreno de naturaleza eriaza con posible aptitud agropecuaria.

11. Que, a fin de determinar si "el predio" tiene naturaleza agropecuaria y si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a cargo de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad del Gobierno Regional de Lima (DIREFOR)

RESOLUCIÓN N° 059-2018/SBN-DGPE-SDDI

se expidió el Oficio N° 2788-2016/SBN-SGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2016 (fojas 32 y 33), Oficio N° 380-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2017 (fojas 34) y Oficio N° 920-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de abril de 2017 (fojas 37).



12. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio N° 273-2017-GRL/GRDE/DIREFOR/VCS presentado el 5 de abril de 2017 (S.I. n° 10567-2017) (fojas 39) la DIREFOR señaló, entre otros, que no es posible determinar la naturaleza de “el predio”, no está realizando acciones de saneamiento físico y legal de la propiedad agraria y no viene realizando ningún trámite vinculado a sus competencias de conformidad a la función n) del artículo 51° de la Ley N° 27867.

13. Que, habiéndose determinado que la DIREFOR no viene realizando acción de saneamiento físico legal de la propiedad agraria a su cargo respecto de “el predio”, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “la administrada” pretende acreditar formalmente el ejercicio de posesión respecto “el predio”, advirtiéndose lo siguiente:



13.1. Las declaraciones juradas de los años del 2008 al 2016 (fojas 6 al 23); es de indicar que dichos documentos señalan como ubicación Candelaria N° Cerro Hospital (R172), la cual no corresponde a “el predio”. Asimismo, es de precisar que si bien las declaraciones juradas corresponden a los años 2008 al 2010, éstas han sido canceladas el 10 de marzo de 2014, es decir, con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.

14. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “la administrada”, requiriéndole mediante el Oficio N° 1505-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 40), lo siguiente: **i)** presentar nuevos medios probatorios de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, señalados en los incisos j) o k) del numeral 6.2. de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, según corresponda; los mismos que deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa; **ii)** indicar el uso o destino que le viene dando a “el predio”; y, **iii)** presentar certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente, toda vez que en las declaraciones juradas del impuesto predial se advierte que la Municipalidad Provincial de Huaral indica que el terreno presenta varios conductos para irrigación por goteo. 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.



15. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 19 de julio de 2017 (fojas 26), en el domicilio indicado en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Nelly Salguero Melgarejo, quien se identificó con Documento Nacional de Identidad N° 15985365 y señaló ser empleada, por lo que de conformidad con el artículo 21.4° del D.S. N° 006-2017, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la administrada” se encuentra debidamente notificada, 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 15 de agosto de 2017.**



16. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 42) “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar **inadmisible** su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento 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.

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 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° 073-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 068-2018-SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MILAGROS MONZEN MONTECINOS**, 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. 7.0.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES