



RESOLUCIÓN N° 994-2018/SBN-DGPE-SDDI

11.1. Las copias legalizadas de las declaraciones juradas de impuesto predial (PR y HR) correspondientes a los periodos del 2010 y 2018 (fojas 11), la copia simple de la Resolución de Gobernación N° 0125/2012/1508/P-LIMA/S-LIMA-GC emitida por la Dirección General de Gobierno Interior de la Gobernación de Carabaylo el 27 de abril de 2012 (fojas 18); han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual no cumplen con la formalidad establecida para la presente causal.

11.2. La copia simple del Oficio N° 2526-2017/SBN-DGPE-SDAPE el 21 de abril de 2017 (fojas 17); dicho documento ha sido emitido por esta Superintendencia, en atención a un procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado; por lo que dicho documento no acredita formalmente la posesión alegada por "el administrado" respecto de "el predio" de conformidad con el numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

11.3. Las 7 fotografías (fojas 20); constituyen documentos privados, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2607 -2018/SBN-DGPE-SDDI de 1 de octubre de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 29) esta Subdirección solicitó a "el administrado" presente documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con "el predio"; otorgándosele 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del D.S. N° 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444").

13. Que, "el Oficio" fue notificado personalmente a "el administrado", en las instalaciones de esta Superintendencia, el 10 de octubre de 2018, según consta en el mismo (fojas 29), razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 5 de noviembre de 2018.**

14. Que, mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2018 (S.I. N° 39503-2018) (fojas 32), es decir dentro del plazo otorgado en "el Oficio" pretende subsanar la observación, adjuntando, entre otros los siguientes documentos: **1) copias legalizadas de las declaraciones juradas de impuesto predial (PR y HR) correspondientes a los periodos del 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2018 (fojas 37); y, 2) plano perimétrico – ubicación de octubre de 2018 (fojas 61).**



15. Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta Subdirección determinará si “el administrado” ha cumplido con subsanar la observación advertida en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

15.1 Respecto a presentar nueva documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010:

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta “el administrado” cumple con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 sobre “el predio”, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, advirtiéndose lo siguiente:

- Las copias legalizadas de las declaraciones juradas de impuesto predial (PR y HR) correspondientes a los periodos del 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2018 emitidas el 22 y 29 de octubre de 2018 sin fecha de cancelación (fojas 37), por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de la posesión de “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”¹.

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, “el administrado” no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.

16. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar la observación formulada, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa 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 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 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° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1371-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1176-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre del 2018.

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.





RESOLUCIÓN N° 994-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 525-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS HERNÁN MORÁN RAMOS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 66 297,26 m², ubicada al norte de la Asociación de Vivienda Jesús de Nazareth y del Asentamiento Humano Casa Huerta Villa Nazareth, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 14046043 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 117113; 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 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-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 1 de junio de 2018 (S.I. N° 20454-2018), Luis Hernán Morán Ramos (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" de mayo de 2018 (fojas 4); **3)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" de mayo de 2018 (fojas 7); **4)** plano perimétrico – ubicación de mayo de 2018 (fojas 8); **5)** copia simple de la partida registral N° 14046043 del Registro de Predios de la Oficina registral de Lima (fojas 9); **6)** copias legalizadas de las declaraciones juradas del impuesto predial (PR y HR) correspondientes a los periodos del 2010 y 2018 (fojas 11); **7)** copia simple del Oficio N° 2526-2017/SBN-DGPE-SDAPE el 21 de abril de 2017 (fojas 17); **8)** copia simple de la Resolución de Gobernación N° 0125/2012/1508/P-LIMA/S-LIMA-GC emitida por la Dirección General de Gobierno Interior de la Gobernación de Carabaylo el 27 de abril de 2012 (fojas 18); **9)** 7 fotografías (fojas 20); y, **10)** información en digital (fojas 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, de manera excepcional, objeto de venta 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 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación 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.

6. Que, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"), 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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

7. Que, por su parte 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.

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 nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, en relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1052-2018/SBN-DGPE-SDDI el 24 de septiembre de 2018 (fojas 25), según el cual se determinó respecto de "el predio" que se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14046043 del Registro de Predios de Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 117113 (fojas 28).

11. Que, de otro lado, ésta Subdirección advirtió, en relación a los documentos con los cuales "el administrado" pretendería acreditar formalmente el cumplimiento de la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento", lo siguiente:



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 994-2018/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUIS HERNÁN MORÁN RAMOS**, 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. 8.0.1.4



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