



RESOLUCIÓN N° 1003-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de noviembre de 2018

VISTO:

El expediente N° 833-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MÁXIMO RAÚL HUAMÁN GONZALES** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 984,52 m² ubicado en la manzana "I" lote 9 del Asentamiento Humano Asociación Casa Huerta Villa Nazareth, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, la cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral 13567261 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en adelante "el predio".



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 28 de junio de 2018 (S.I. N° 24138-2018) (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" por la causal c)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 3); **b)** memoria descriptiva del plano perimétrico, suscrito por el ingeniero civil Emeli



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 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 indubitablemente 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.

Altamirano Pardo, en junio de 2018 (fojas 4-5); **c)** plano perimétrico, suscrito por el ingeniero civil Emeli Altamirano Pardo, en junio de 2018 (foja 6); **d)** Constancia de Posesión N° 4166-2012/GDUR/MDC, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 29 de noviembre de 2012 (foja 7); **e)** copias autenticadas de las Declaraciones de Autovaluo del Impuesto Predial 2004, 2010 y 2013, emitidas por la Municipalidad de Carabayllo (fojas 8-16); **f)** fotografías impresas (fojas 17-19); y, **g)** Archivo Digital (foja 20).

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° 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”).



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. 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.



7. 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.

8. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección 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 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.



9. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 953-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018 (fojas 21-22), en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone con ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N°13567261 de la Oficina Registral de Lima (foja 23); y, **ii)** se encuentra sobre zonificación Residencial de Densidad Media – RDM.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2262-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 28 y 29) mediante el cual requiere lo siguiente: **i)** aclarar la causal en la cual se enmarca su petición de compraventa directa, considerando que en su solicitud de venta directa señala amparar su pedido en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; siendo que en el mismo párrafo señala ejercer protección e interés de desarrollar proyectos de interés nacional y regional, descripción



RESOLUCIÓN N° 1003-2018/SBN-DGPE-SDDI

que correspondería a lo regulado en la causal b)² del mismo artículo; ii) de sustentar su solicitud en la causal b), deberá presentar la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente; y, iii) de sustentar su solicitud en el literal c), y considerando que las copias autenticadas de las Declaraciones Juradas de Autovaluo (HR y PU) del año 2004 presentadas han sido emitidas por un área de 500,00 m², lo cual difiere de "el predio"; deberá presentar documentación que acredite su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

11. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección indicada por "el administrado" en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución; siendo notificada bajo puerta el 18 de setiembre de 2018, según consta en el Acta de Notificación N° 000676 (foja 27), de conformidad con los numerales 21.1³ y 21.5⁴ del artículo 21° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; razón por la cual se le tiene por bien notificado, siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en "el Oficio" venció el 11 de octubre de 2018.

12. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 30); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

13. 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 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° 1383-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1181-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2018.

² Artículo 77.- De las causales para la venta directa

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.

³ Artículo 21° Régimen de la notificación personal.-

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

⁴ 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 **MÁXIMO RAÚL HUAMÁN GONZALES** 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 (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES