

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0394-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N°. 901-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROSA MARÍA CARRASCO LÓPEZ y HÉCTOR MANUEL PINILLOS ORTIZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 152,00 m² ubicada en el Lote 09 de la Manzana J 10, Sector II, Grupo J, Pueblo Joven P.I.M. Panamericana Norte – Primera Etapa, en el 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 s/n presentado el 10 de diciembre del 2020 (S.I. N° 22093-2020) **ROSA MARÍA CARRASCO LÓPEZ y HÉCTOR MANUEL PINILLOS ORTIZ**, (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **a)** carta poder otorgada por “los administrados” a favor de José Nemesio Huayhua Quispe (foja 2); **b)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3 a 4); **b)** copias certificadas de declaraciones juradas de autovaluo (HR y PU) de fechas 21 de octubre del 2004 y 12 de febrero del 2020, emitidas por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 5 a 8); **c)** recibos de pago por concepto de impuesto predial de los años 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008, emitidos por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 9 a 10); **d)** constancia de posesión de fecha 12 de diciembre del 2002, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 11); **e)** constancia de vivienda emitida por la secretaria general de la junta directiva central Villa Estela (foja 12); **f)** constancia de posesión de fecha 29 de julio del 2002 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 13); **g)** constancia de posesión N° 1193-2019-MDA-GDUYT-SGUCHU de fecha 13 de agosto del 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 14); **h)** copia de formato anexo del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, que contiene una solicitud de acceso a la información pública (foja 15); **i)** recibo de pago por concepto de copia del Exp. N° 02341-2020 emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 16); **j)** copia de la constancia de no adeudo de fecha 11 de febrero del 2020 emitida por el Subgerente de Recaudación y Ejecutoria Coactiva de la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 17); **k)** recibo de pago por

concepto de constancia de no adeudo tributario emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 18); **l**) dos (02) certificados negativo de propiedad de fecha 13 de noviembre del 2019 emitidos por la Oficina Registral de Lima (fojas 19 a 20); **m**) plano perimétrico – ubicación y memoria descriptiva signados por ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 21 a 22); **n**) copia del plano N° 1594-2018/SBN-DGPE-SDS (foja 23); **o**) documento signado como “contrato de transferencia” (foja 24); **p**) copia de la ficha técnica N° 0568-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 25 a 27); **q**) copia de notificación N° 02218-2020/SBN-GG-UTD y sus anexos (fojas 28 a 33); **r**) copia de la resolución de alcaldía N° 269-2005-A/MDA emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 34); **y, s**) copia de recibo de pago por concepto de copia del Exp. N° 15046-2019, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 36).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “los administrados” ampararon su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento.

5. Que, el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, establece que los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

7. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

8. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 00150-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2021 (fojas 37 a 43), en el que se advierte respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P01007732 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 32736; sobre el cual se ha extinguido la afectación en uso que otorgó el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en el proceso de formalización que tuvo a cargo, según consta en el asiento 00007 de la referida partida registral.
- ii)** Constituye un Área de Equipamiento Urbano, destinado a Servicios Público Complementarios – Servicios Comunales, en consecuencia, se trata de un bien de dominio público del Estado;
- iii)** En el CUS N° 32736, obra un proceso judicial de reivindicación (no concluido), en el que la SBN demanda a “los administrados” la restitución de un predio estatal de un área de 152 m² que forma parte de un área de mayor extensión ubicada en el Lote N° 01 Manzana J10, Sector II, Grupo J, Primera Etapa del Pueblo Joven P.I.M Panamericana Norte, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima inscrita en la Partida N° P01007732 de la Oficina Registral de Lima;
- iv)** Asimismo, el CUS N° 32736 se advierte que fue objeto del procedimiento de formalización a cargo de

COFOPRI que concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor del Pueblo Joven P.I.M. Panamericana Norte - Primera Etapa, Sector II, Grupo J; sin embargo, mediante Resolución N° 0965-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de octubre del 2016, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal declaró la extinción de dicha afectación en uso; y,

- v) Del Sistema de Información de Bienes Estatales SINABIP se advierte la Ficha Técnica N° 0568-2018/SBN-DGPE-SDS, resultado de la inspección de fecha 06 de marzo del 2018 respecto de “el predio”, en la cual se describe que viene siendo usado como vivienda por sus ocupantes “los administrados” en una vivienda de 1 nivel de estructura de material noble (piso de concreto pulido y tarrajeo en las paredes, y compartimientos como sala, comedor, baño, cocina y dormitorios, y un patio en la parte posterior); y asimismo, que dicha vivienda cuenta con energía eléctrica cedida por un vecino, y con instalación clandestina de agua y desagüe.

11. Que, en atención a lo advertido en el **ítem iv)** del considerando precedente, esta Subdirección, mediante Memorando N° 00727-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de marzo del 2021 (foja 44) procedió a requerir información a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal respecto si actualmente viene evaluando algún procedimiento de asignación o reasignación de la administración sobre “el predio”. En atención a ello, la referida Subdirección, con Memorando N° 00779-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 05 de marzo del 2021 (foja 45), indicó que, a la fecha, de la revisión gráfica sobre “el predio”, no existiría superposición con otras solicitudes de ingreso, procedimientos o expedientes en curso y/o en trámite por parte de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

12. Que, mediante Oficio N° 01352-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de abril del 2021 (fojas 46 a 48) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le informó a “los administrados” lo advertido respecto de “el predio”, conforme se detalla en el párrafo anterior; y, adicionalmente se le indicó que los siguientes documentos se encuentran en copia simple: **1)** constancia de posesión de fecha 12 de diciembre del 2002, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón; **2)** constancia de posesión N° 1193-2019-MDA-GDUYT-SGUCHU de fecha 13 de agosto del 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón; y, **3)** declaraciones juradas de autovaluo (HR y PU) de fecha 12 de febrero del 2020, emitidas por la Municipalidad Distrital de Ancón. Por lo que, se le solicitó que presente una declaración jurada acerca de la autenticidad de los mismos, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49¹ del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General; o, en su defecto presentarlos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, en cumplimiento de lo establecido en la Directiva N° 006-2014/SBN.

13. Que, para subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección se le otorgó a “los administrados” un 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 Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 006-2017-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue remitido a la dirección domiciliaria signada por “los administrados” en su solicitud (Manzana “J10” – Lote 09 del Asentamiento Humano Villa Estela, Calle 36 – Ancón – Lima – Lima). En dicha diligencia, el notificador dejó constancia de su primera visita a dicho domicilio con fecha 13 de abril del 2021 y luego en una segunda oportunidad con fecha 14 de abril del 2021; no encontrándose en ninguna oportunidad a “los administrados” u otra persona mayor de edad que pudiera recibir la notificación (fojas 49 a 53); por lo que, en atención a lo dispuesto en el numeral 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444², con fecha 14 de abril del 2021, se procedió a dejar bajo puerta “el Oficio”, teniéndose a “los administrados” por bien notificados. En consecuencia, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido, **venció el 06 de mayo del 2021.**

¹ **Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales**

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad”.

² **Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**

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.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 54) “los administrados” no cumplieron 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 inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente 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, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

16. Que, corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión a fin de que evalúe las acciones de su competencia de conformidad con el artículo 46° del ROF de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0405-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0444-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROSA MARÍA CARRASCO LÓPEZ** y **HÉCTOR MANUEL PINILLOS ORTIZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que evalúe iniciar las acciones de su competencia.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario