



RESOLUCIÓN N° 0842-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de septiembre del 2021

VISTO:

El expediente N° 1016-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PEDRO CHAVEZ LOZANO Y YEMAINA SANTOS SALAS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 166,50 m², el cual forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en la Urbanización Popular Bella Mar Sector IV Segunda Etapa Mz. V2 Lote 1, en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P09078932 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el "TUO de la Ley n.° 29151"), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, "ROF de la SBN").
2. Que, mediante Decreto de Urgencia n.° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.° 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020
3. Que, mediante escrito presentado el 20 de agosto de 2013 [S.I. N° 14884-2013 (foja 1)], PEDRO CHAVEZ LOZANO Y YEMAINA SANTOS SALAS (en adelante "los administrados"), indican que mediante escrito presentado el 27 de mayo de 2013 (S.I. N° 09242-2013), solicitaron la venta directa de "el predio" en atención a la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA - norma vigente a la presentación de la solicitud. Para tal efecto, adjuntan la documentación siguiente: i) Declaración Jurada de Domicilio (fojas 9 y 10); ii) Declaración Jurada de Estado de Convivencia (fojas 11); iii) Constancia de Supervivencia (fojas 12); iv) Copia legalizada del Certificado Domiciliario N° 476-MDNCH-GIDU/SGDUC emitido el 30 de agosto de 2003 (fojas 13); v) Copia legalizada de la constancia de posesión emitida el 5 de enero de 2004 por el Gobernador del distrito de Nuevo Chimbote (fojas 14); vi) copia legalizada de la Constatación realizada el 5 de julio de 2003 por el Comandante P.N.P. Pelayo Burga Reyes de la Comisaría Sectorial 2 Buenos Aires (fojas 15); vii) copia simple de Recibo de Pagos (fojas 16); viii) memoria descriptiva y plano perimétrico (fojas 18 al 21).
4. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de "el Reglamento", los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del derogado "D.S. N° 007-2008-VIVIENDA" - como el caso de autos - se adecuan a las

disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente.

5. Que, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración, y los artículos 189° y 218° establecen las pautas que orientan el procedimiento de venta por excepción, a favor de particulares, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° del citado cuerpo legal, pudiendo aplicarse en todo lo que no se oponga a “el Reglamento”, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, aprobada mediante Resolución N.º 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva”). En ese sentido, corresponde evaluar el presente procedimiento de venta directa sustentada en la causal de posesión del numeral 4 del Artículo 222° de “el Reglamento”.

6. 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 y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

7. Que, en ese sentido, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación, ha procedido a emitir el Informe de Brigada N.º 1630-2014/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2014 (fojas 48 y 49), actualizado mediante el Informe de Brigada N.º 583-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2016 (fojas 58) y ampliado mediante el Informe de Brigada N.º 831-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2016 (fojas 59 al 61), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º P09078932 de la Oficina Registral de Ancash - Zona Registral N.º VII – Sede Huaraz, con CUS N.º 79372, ubicado en la Urbanización Popular Bella Mar Sector Iv Segunda Etapa Mz V2 Lote 1 del distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash; ii) de acuerdo a lo señalado en el asiento 00008, se ha inscrito la Desafectación del predio de mayor extensión, de la cual forma parte “el predio”, como bien de dominio público del Estado (antes aporte reglamentario gratuito) a bien de dominio privado del Estado, aprobado mediante Acuerdo de Concejo N.º 067-2012-MDNCH de 03.05.2012 por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote; y, iii) de acuerdo a las bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que “el predio” no se ve afectado por derechos mineros, áreas naturales protegidas, restos arqueológicos.

8. Que, en el caso concreto corresponde precisar que la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizó en el marco del Decreto Supremo No 007-2008/SBN y modificatorias y “la Directiva”, normativa vigente a la fecha de presentación de la referida solicitud; razón por la cual, mediante el Oficio N.º 2713-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 63 y 64); esta Subdirección le requiere a “los administrados” acrediten el cumplimiento de la causal a la cual se acogen, presentado, en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, cualquiera de los documentos señalados en el literal j del numeral 6.2 de “la Directiva”^[1]; otorgándosele para ello, 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, 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”, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley No 27444.

9. Que, “el Oficio” fue notificado el 18 de noviembre de 2016 a “los administrados”, al domicilio señalado en el escrito de fojas 22, y fue recibida por la señora Santos Salas identificada con DNI N.º 40932846 y declaró ser encargada, por lo que se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.3 del artículo 21° de la Ley N.º 27444^[2]. Por tanto, el plazo otorgado de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 13 de diciembre de 2016**.

10. Que, mediante escrito presentado el 15 de diciembre de 2016 [S.I. N.º 34730-2016 (fojas 65 y 66)], “los administrados”, fuera del plazo señalado en el considerando que antecede, solicitan ampliación de plazo a fin de poder subsanar las observaciones formuladas mediante “el Oficio”.

11. Que, respecto a la improrrogabilidad de los plazos, el numeral 142.1) del artículo 140° el T.U.O. de la Ley N.º 27444, establece 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 147.1) del artículo 147° de la referida norma dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

12. Que, en virtud de lo señalado en la presente resolución, no corresponde otorgar la ampliación de plazo solicitada en la medida que la presentación de la solicitud se realizó de manera extemporánea; en consecuencia, corresponde hacer efectivo 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 esta resolución.

13. Que, al haberse determinado la inadmisibilidad del presente procedimiento, se prescinde de la información solicitada a la Municipalidad distrital de Nuevo Chimbote, mediante los Oficios nros. 2456-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019 (fojas 93) y 2992-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2020 (fojas 103) para determinar si los documentos presentados corresponde a “el predio”, no obstante, de volver a solicitar “los administrados” la venta directa de “el predio” deberá considerarse en su evaluación.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a 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 TUO de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 006-2014/SBN aprobada por la Resolución n.º 064-2014/SBN, la Resolución 041-2021/SBN-GG, Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM e Informe Técnico Legal n.º 1170-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2021.

[1] j. (...) debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos
Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de 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.
j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

[2] **Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal:**

(...)

21.3: “En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado”.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **PEDRO CHAVEZ LOZANO Y YEMAINA SANTOS SALAS**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.Nº 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario