



RESOLUCIÓN N° 305-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo de 2019

VISTO:

El expediente N° 170-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO HINOSTROZA HUAYTALLA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 15 462,46 m² ubicada en el Centro Poblado La Florida, distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete, departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 21 de febrero de 2018 (S.I. N° 05826-2018) **LUIS ALBERTO HINOSTROZA HUAYTALLA** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 5); **b)** plano perimétrico suscrito en setiembre de 2017 por el ingeniero civil César A. Cervantes Aguilar (fojas 7); **c)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil César A. Cervantes Aguilar en setiembre de 2016 (fojas 8 y 9); **d)** certificado de posesión expedido por la Municipalidad Centro Poblado Menor La Florida el 7 de febrero del 2002 (fojas 10); **e)** copia de la Partida Literal N° 21232597 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Cañete (fojas 11); **f)** HR, PR y pagos de impuestos prediales del 2001 expedidas por la Municipalidad de Nuevo Imperial Cañete (fojas 13 y 14); **g)** HR, PR y pagos de impuestos prediales del 2017 expedidas por la Municipalidad de Nuevo Imperial Cañete (fojas 15,16 y 17); y **h)** carta N° 121-2017/GDTYGA-MDNI expedido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial-Cañete el 28 de abril de 2017 (fojas 19).

4. Que, mediante escrito presentado el 23 de abril de 2018 (S.I. N° 14835-2018), "el administrado" se sirve adjuntar plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Lorenzo Lozano Guerra en febrero de 2016 (fojas 21) y memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Lorenzo Lozano Guerra (foja 22).



5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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").



6. 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 (evaluación formal 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 389-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2018 (fojas 23), concluyendo respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone totalmente con el área inscrita a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N.° 21232597 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N.° IX-Sede Lima (fojas 11), CUS N.°104414; y, **ii)** se advierte que el predio no cuenta con zonificación, ya que conforme la carta N° 1 21-2017/GSTYGA-MDNI del 20 de abril de 2017 la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial señala que dicho sector no cuenta con un plan Regulador de Ordenamiento Urbano aprobado.

9. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, con los cuales, "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:



9.1. El certificado de posesión expedido por la Municipalidad del Centro Poblado Menor La Florida el 7 de febrero del 2002 (fojas 10) ha sido emitido por una autoridad que no contaba con facultades para hacerlo de conformidad con lo señalado por la Municipalidad Provincial de Cañete en el Oficio N° 012-2018-SGPC-GDSH-MPC (S.I. N° 38552-2018) ante la consulta realizada mediante Oficio N° 1219-2018/SBN-DGPE-SDDI, por lo que no resulta un documento idóneo para acreditar la posesión.

9.2. Los comprobantes de pago, HR y PR de los años 2001 y 2017 emitidos por la Municipalidad de Nuevo Imperial-Cañete cancelados el 12 de agosto de 2014 y 18 de abril de 2017, respectivamente, no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión de "el predio", en la medida que han sido cancelados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, debiéndose tener en cuenta que la posesión se computa a partir de la fecha que han sido canceladas ante la autoridad competente, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"¹.

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



RESOLUCIÓN N° 305-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 378-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 60) por el cual se requirió a "el administrado" la documentación siguiente: i) presente certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida si la hubiere; y, ii) presente nuevos medios probatorios que acrediten la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo dichos medios probatorios corresponder a "el predio"; otorgándosele el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para su presentación.



11. Que, es preciso indicar que "el Oficio" fue notificado el 7 de febrero de 2019 (fojas 60), en las instalaciones de esta Superintendencia al apoderado de "el administrado", Roberto Cuba Béjar, quien se identificó con documento nacional de identidad N° 00032509 (fojas 61); razón por la cual se tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 4 de marzo de 2019.**

12. Que, mediante escrito presentado el 26 de febrero de 2019 (S.I. N° 06170-2019) (fojas 63), dentro del plazo establecido para subsanar, "el administrado" adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en "el Oficio".



13. Que, en virtud de la información señalada en el considerando que antecede 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 las observaciones descritas en "el Oficio", conforme se detalla a continuación:

14.1 Respecto a presentar documentación que acredite la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación establecida:

- La Carta N° 195-2017-KVFP-SGOP-GODUR-MPC emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete el 8 de mayo de 2017 (foja 69); señala que "el predio" constituye un terreno eriazó, razón por la cual se tiene por subsanado la primera observación.

14.2 Respecto a presentar documentación que acredite la posesión desde antes del 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 desde antes del 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:



- La Constancia de Posesión N° 0209 del 6 de mayo del 2001 emitida por la Municipalidad Centro Poblado Menor La Florida, Distrito Nuevo Imperial Cañete (fojas 81) y el Certificado de Posesión expedido por Municipalidad Centro Poblado Menor La Florida, Distrito Nuevo Imperial Cañete el 6 de mayo de 2001 (fojas 82) han sido emitidos por una autoridad que no contaba con facultades para expedirla, por lo que no resultan documento idóneos para acreditar la posesión.
- El Certificado Judicial de Posesión suscrito por el Juez de Paz Misael Marthans Patroni el 4 de agosto de 2014 (fojas 85) y la Inspección Ocular Judicial suscrita por el Juez de Paz Misael Marthans Patroni el 1 de agosto de 2014 (fojas 86); no constituyen documentos idóneos, toda vez que han sido expedidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- Las copias de los comprobantes de pago, HR y PR del 2001 al 2010 expedidas por la Municipalidad de Nuevo Imperial Cañete (foja 87 al 108) no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión de "el predio", en la medida que han sido cancelados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, lo que contraviene lo dispuesto en el literal j.1) del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, "la administrada" no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 110) "el administrado" 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 inadmisibles 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.

15. Que, de otro lado, corresponde 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 la 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, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 345-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 0382-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUIS ALBERTO HINOSTROZA HUAYTALLA** 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.° 20.1.1.3.

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