

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 306-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo de 2019

VISTO:

El expediente N° 818-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PAULINA MOYA CALDERÓN** y **CARMEN ROSA ORTIZ MOYA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 130,53 m² ubicada a la altura del Km. 5.5 de la Ruta PE-1NB en la zona noreste del Asentamiento Humano Centro Poblado Santa Elena, a 1.75 Km al Sureste del Cerro Macatón, distrito y provincia de Huaral, del 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.° 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 20 de Agosto de 2018 (S.I. N° 30989-2018) **PAULINA MOYA CALDERÓN** y **CARMEN ROSA ORTIZ MOYA** (en adelante "las administradas") solicitan la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copias de sus documentos nacionales de identidad (fojas 2 y 3); **b)** Resolución N.° 0805-2017/SBN-DGPE-SDAPE expedido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal el 27 de noviembre de 2017 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Zenón Inga Rodríguez en agosto de 2018 (fojas 7); **d)** plano perimétrico-matriz suscrito por el ingeniero civil Zenón Inga Rodríguez en agosto de 2018 (fojas 12); **e)** plano perimétrico- subdivisión suscrito por el ingeniero civil Zenón Inga Rodríguez en agosto de 2018 (fojas 13); **f)** plano perimétrico-independización suscrito por el ingeniero civil Zenón Inga Rodríguez en agosto de 2018 (fojas 14); **g)** plano perimétrico-remanente suscrito por el ingeniero civil Zenón Inga Rodríguez en agosto de 2018 (fojas 15); **h)** Partida Registral N° 60156609 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Huaral de la Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 16); **i)** HR, DJ del 2006 al 2011 emitidas por la Municipalidad Provincial de Huaral (fojas 21 al 32); **j)** HR, PR y comprobantes de pagos de los años 1979,1980 y 1983 al 1988 emitidas por la Municipalidad Provincial de Huaral (fojas 41 al 84); **k)** HR, PR y comprobantes de pagos



de los años 1991, y 1994 al 1988, emitidas por la Municipalidad Provincial de Huaral (fojas 85 al 113); **l)** certificado de posesión emitido por la Municipalidad Provincial de Huaral el 20 de diciembre del 2002 (fojas 114); y, **m)** certificado de posesión suscrito por Julio Valverde Zavala, Presidente de Administración de la CAU La Candelaria- La Huaca el 23 de enero de 2001 (fojas 115).

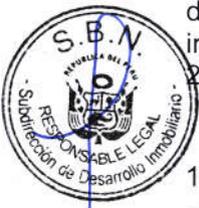


4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el 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").



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 (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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. 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.



7. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 1241-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018 (fojas 122), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida N.° 60156609 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N.° IX-Sede Lima (fojas 16), CUS N.° 117958; **ii)** no es posible establecer su zonificación, toda vez que no presentó Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios ni el Certificado de Zonificación y Vías.

8. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "las administradas" pretenden acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

8.1. Las declaraciones juradas correspondientes a los años 2006 al 2010 emitidas por la Municipalidad Provincial de Huaral (fojas 21 al 30) y la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Huaral el 20 de diciembre del 2002 (fojas 114) no describen datos técnicos exactos que permitan la correspondencia con "el predio"; en consecuencia, no son documentos idóneos para acreditar la posesión.



9. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 3845-2018/SBN-DGPE-SDDI dirigido a Carmen Rosa Ortiz Moya y el Oficio N.° 3847-2018/SBN-DGPE-SDDI dirigido a Paulina Moya Calderón; ambos del 21 de diciembre de 2018 (en adelante "el Oficio 1" y "el Oficio 2") (fojas 125 y 126) con el cual se les requiriere 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



RESOLUCIÓN N° 306-2019/SBN-DGPE-SDDI



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 estar vinculados a "el predio"; otorgándosele el plazo de quince (15) días hábiles para su presentación.

10. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio 1" y "el oficio 2" fueron dirigidos a "las administradas" en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita, realizada el 28 de diciembre de 2018, según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 33), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° del entonces vigente Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), en la medida que en la primera visita realizada el 27 de diciembre de 2018, no se encontró a las administradas u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 21 de enero de 2019.



11. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), "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 mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

12. Que, mediante escrito presentado el 29 de enero de 2019 (S.I. N° 02673-2019) (fojas 63), es decir fuera del plazo otorgado, una de "las administradas" pretende subsanar la observación adjuntando diversa documentación; razón por la cual, de acuerdo al marco legal descrito en el párrafo precedente, 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; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

13. 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 N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 343-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 0383-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019.



¹ 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.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **PAULINA MOYA CALDERÓN** y **CARMEN ROSA ORTIZ MOYA** 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.º 20.1.1.3.



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