



RESOLUCIÓN N° 411-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de mayo de 2019

VISTO:

El expediente N° 072-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARCELINA CHAPARIN CUSTODIO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 273,13 m² ubicada en la avenida Túpac Amaru, Mz. A, Lte. 17 del Asentamiento Humano Proyecto Integral La Paz, sector Sagrado Corazón de Jesús, distrito de Manantay, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° P19001117 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Pucallpa, con CUS 49861; 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de enero de 2019 (S.I. N° 01760-2019), **MARCELINA CHAPARIN CUSTODIO** (en adelante "la administrada"), solicita que se adjudique a su favor "el predio"; para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 3); **2)** copia simple de la partida registral N° P19001117 emitida por la Oficina Registral de Pucallpa (fojas 4); **3)** plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" suscrito por el arquitecto Casio Felix Mucha Hinostroza, de diciembre de 2018 (foja 6); **4)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" suscrito por el arquitecto Casio Felix Mucha Hinostroza (fojas 8); **5)** copia legalizada del recibo de energía eléctrica N° 121-12211888, emitido por la empresa Electro Ucayali el 7 de agosto de 2018 (fojas 12); **6)** declaración jurada de domicilio

suscrita por "la administrada", del 31 de diciembre de 2018 (foja 13); **7)** copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 18-2018-MDM-AGM-GODU-SGDUyR emitido por la Municipalidad Distrital de Manantay el 24 de mayo de 2018 (fojas 14); **8)** plano de lote matriz, lote solicitado, perimétrico y del área construida correspondiente a "el predio" suscrito por el arquitecto Casio Felix Mucha Hinostroza, de diciembre de 2018 (foja 16); y, **9)** disco compacto conteniendo información digital (foja 18). Asimismo, mediante escrito presentado el 12 de febrero de 2019 (S.I N° 04342-2019) (fojas 19), "la administrada" precisa que se acoge a la venta directa; para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** declaración jurada del 9 de febrero de 2019 (foja 22); y, **2)** copia legalizada del recibo emitido por la empresa Electro Ucayali emitido el 6 de marzo de 2015 (foja 23).



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 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, 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.



6. 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. Asimismo, 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.

7. 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", 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.° 239-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 (fojas 26), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de la Superintendencia en la partida registral N° P19001117 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Pucallpa, fue afectado en uso por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a favor del Ministerio de Educación (foja 28), signado con el CUS N.° 49861; **ii)** se inscribió su dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia y se extinguió la afectación en uso a favor del Ministerio de Educación, en virtud de la Resolución N° 007-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de marzo de 2016 (foja 29); y, **ii)** existe discrepancia respecto a su zonificación.





RESOLUCIÓN N° 411-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, si estos perdieran su naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, tal como ocurre en el presente caso, podrían ser materia de venta directa, debiendo para ello –el(los) administrado(s)- cumplir con acreditar el cumplimiento de los requisitos de la causal de venta directa invocada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.5 del artículo de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

10. Que, en tal sentido, a fin de que proceda la venta directa invocada por “la administrada”, ésta además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, debe acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, a través de los cuales “la administrada” pretendía acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

1.1. Las copias legalizadas de los recibos de energía eléctrica emitidos por la empresa concesionaria de electricidad Electro Ucayali del 7 de agosto de 2018 y 6 marzo de 2015 (fojas 12 y 23 respectivamente), no constituyen documentos idóneos que acrediten la posesión de “la administrada” respecto de “el predio”, ya que fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, además no resulta posible determinar su correspondencia con “el predio”, en la medida que consignan una denominación distinta (Av. Túpac Manzanana A, Lote 18).

1.2. Las copias legalizadas de la declaraciones juradas del 31 de diciembre de 2018 y 9 de febrero de 2019 (fojas 13 y 22 respectivamente), no constituyen documentos idóneos que acrediten la posesión de “la administrada” respecto de “el predio”, al tener la condición de documentos privados.

12. Que, en virtud a lo señalado en el considerado precedente, esta Subdirección mediante Oficio N° 1250-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019 (en adelante “el Oficio”) (foja 32), requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** precisar si su petitorio se encuentra inmerso en la causal c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”, dado que alega el ejercicio de posesión respecto de “el predio”; **ii)** adjuntar medio probatorio¹ que acredite

¹ i) 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, cabe señalar que se ha presentado HR y PU del año 2017. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.

ii) Testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.

iii) Acta de inspección judicial del predio.

iv) Constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.





la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (para el caso de la causal c); **iii**) adjuntar el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de "el predio" si la hubiere (para el caso de la causal c); y, **iv**) acreditar la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 (para el caso de la causal d); otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, 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 N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la Ley N° 27444").

13. Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 21.4² del artículo 21 del "TUO de la LPAG", "el Oficio" fue notificado el 28 de marzo de 2019, en la dirección señalada por "el administrado" en su solicitud, siendo recibido por Wiltón Pérez Paredes, quien se identificó con DNI N° 00064330 y declaró ser empleado; tal como consta del cargo del mismo (fojas 32), motivo por el cual el plazo de 15 (quince) días hábiles más dos (2) días hábiles por el término de la distancia, para subsanar las observaciones advertidas, de acuerdo al numeral 143.4 del artículo 143 del "TUO de la LPAG" y la Resolución N° 288-2015-CE-PJ, venció el 22 de abril de 2019.



14. Que, dentro del plazo otorgado, la administrada mediante escrito presentado el 22 de abril de 2019 (S.I. N° 12975-2019) (fojas 33), requiere que esta Subdirección, a través de la colaboración de entidades, solicite información a la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo respecto a la compatibilidad de las actividades con la zonificación de "el predio"; a su vez, precisa que la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de adjudicación se encuentran consignados en el plano de ubicación y memoria descriptiva que se habrían presentado oportunamente.

15. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud, las cuales se encuentran descritas en el décimo segundo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

15.1 Respecto a precisar la modalidad de venta directa en la que ampara su solicitud:

"La administrada" no precisa si su petitorio se encuentra enmarcado en la modalidad de venta directa prevista en la causal c) o d) del artículo 77 de "el Reglamento". En tal sentido, se concluye que no ha subsanado dicha observación.



15.2 Respecto al cumplimiento de los requisitos de forma establecidos para el procedimiento de venta directa invocado:

La presentación de documentos con los cuales acredite el cumplimiento de los requisitos de forma establecidos para la modalidad de venta directa seleccionada, es accesoria a la anterior observación, en la medida que resulta necesario que "la administrada" precise la modalidad de venta directa, para que esta Subdirección pueda evaluar su cumplimiento, toda vez que para la venta directa regulada en la causal c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento" se establecen requisitos formales y de fondo diferentes. En tal sentido, se concluye que no ha subsanado dicha observación.

² Artículo 21° de la Ley N° 27444

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



RESOLUCIÓN N° 411-2019/SBN-DGPE-SDDI

No obstante ello, respecto al requerimiento de "la administrada" para que esta Subdirección solicite a la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo a través de la colaboración de entidades, la compatibilidad de las actividades con la zonificación vigente, debemos precisar que constituye un requisito contenido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", acreditar dicha compatibilidad de acogerse a la citada causal. En tal sentido, no corresponde que esta Subdirección requiera a la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo lo solicitado.

16. Que, ante el incumplimiento de las observaciones contenidas en "el Oficio", corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiéndose declarar inadmisibles las solicitudes de **VENTA DIRECTA** presentadas por "la administrada", disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para acreditar la venta directa de "el predio", en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. 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 509-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 0535-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARCELINA CHAPARIN CUSTODIO** 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 20.1.1.4.



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