



RESOLUCIÓN N° 431-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de mayo de 2019

VISTO:

El expediente N° 891-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DEMETRIO PILLACA QUISPE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 135,10 m² ubicada en el lote 7 de la manzana D7, Sector 2, Sub parcela 2-C, Sector Virgen del Buen Paso III/Sub Sector Niño Jesús, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y 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° 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 26 de setiembre de 2018 (S.I. N° 35503-2018) **DEMETRIO PILLACA QUISPE** (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 2); **b)** plano perimétrico suscrito el 8 de diciembre de 2017 por el ingeniero geógrafo Richard Stywart Navarro Saldarriaga (fojas 3); **c)** plano perimétrico suscrito en setiembre de 2018 por el ingeniero civil Gonzalo Vásquez Armas (fojas 4); **d)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Gonzalo Vásquez Armas (fojas 5); **e)** certificado Literal expedido por la Oficina Registral Lima Sur de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 5 de setiembre de 2019 (fojas 6); **d)** copia simple de los recibos de impuestos prediales N° 0424814,0424815,0174900, 0342933, 0342934, 0861676, 0861677 emitidos por la Municipalidad distrital de San Juan

de Miraflores (fojas 13,14, 15 Y 16); e) estado de cuenta de los años 2017 y 2018 emitido por la Municipalidad distrital de San Juan de Miraflores (fojas 17); y, g) constancia de posesión N° 674-2010-SGOPDCC-GDU-MDSJM emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 21 de junio de 2010 (fojas 19).


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, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.



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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, 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 para efectos de la presente evaluación consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada por "la administrada" (135,35 m²) aunque difiera del área solicitada (135,10 m²) por cuanto se encuentra dentro del rango de tolerancia de "el predio"; en ese sentido, se elaboró el Informe Preliminar N.° 1140-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2018 (fojas 20), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con el área inscrita a favor del Estado, en la partida N° P03193279 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 22), signado con el CUS N.° 32254; constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Local Comunal; **ii)** mediante Resolución N° 753-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto del 2015 se extinguió la afectación en uso otorgada en favor de P.J.: Pamplona Alta Sector 2 (fojas 24); **iii)** de conformidad con las Fichas Técnicas N.° 309-2013 y 2848-2017/SBN-DGPE-SDSD del 5 de junio del 2013 y 24 de noviembre de 2017 respectivamente, se encuentra totalmente ocupado, predominando el uso de vivienda (fojas 43 y 45); y; **iv)** presenta zonificación RDM-Residencial de Densidad Media, el cual resulta compatible con el uso de vivienda dado por "el administrado".



RESOLUCIÓN N° 431-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, si bien es cierto por regla general los bienes de dominio público no pueden ser objeto de compraventa, también lo es que estos pueden ser materia de venta directa siempre y cuando hubieran perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo para ello los administrados cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo de la "Directiva N° 006-2014/SBN"^[1].

10. 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:

-Las copias simples de los recibos de impuesto predial N° 0424814 (fojas 13) y 0424815 (fojas 13) además de estar canceladas el 13 de julio de 2016, fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, se advierte discrepancia con su fecha de emisión, 14 de julio de 2016 y su fecha de cancelación, 13 de julio de 2016, motivo por los cuales no pueden ser considerados como documentos idóneos para acreditar el ejercicio de la posesión.

-La copia simple del recibo de impuesto predial N° 0174900 expedido y cancelado el 7 de abril del 2015 (fojas 14); las copias simples de los recibos de impuesto predial N° 0342933 y 0342934 (fojas 15) expedidos y cancelados el 25 de febrero de 2016; las copias simples de los recibos de impuesto predial N° 0861676, 0861677 (fojas 16) expedidos y cancelados el 17 de julio de 2018 no resultan documentación idónea para acreditar la posesión de "el predio", en la medida que han sido emitidas 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 presentadas y pagadas ante la autoridad competente, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"¹.

-La constancia de posesión N° 674-2010-SGOPDCC-GDU-MDSJM expedida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 21 de junio de 2010 (fojas 19) consigna según lo descrito en el Informe Preliminar N° 1140-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 36) información que no concuerda con los linderos y colindancias consignadas en la documentación técnica de "el predio", lo que no permite determinar su correspondencia indubitable con el mismo.

^[1] De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere.

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 autoridad competente.



11. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 1025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 26) por el cual requirió a "el administrado presente nuevos medios probatorios que acrediten la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010; otorgándosele el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de uno (1) día hábil para su presentación.

12. Que, es conveniente precisar, que el 13 de marzo de 2019 "el Oficio" fue notificado a "el administrado" en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, encontrándose en dicha diligencia a María Luz Valenzuela Lloclla, identificada con DNI 71840125, quien declaró ser su empleada, según consta en el cargo (fojas 26). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.4² del artículo 21, del "T.U.O. de la Ley N.º 27444". Por lo que el plazo legal venció el 1 de abril del 2019.

13. Que, mediante escrito presentado el 29 de marzo de 2019 (S.I. N.º 10476-2019) (fojas 28), es decir dentro del plazo establecido para subsanar, "el administrado" adjunta documentación con la cual pretende subsanar la observación realizada a su solicitud de venta directa contenida en "el Oficio".

14. 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.º 006-2014/SBN", esta Subdirección determinará si "el administrado" ha cumplido con subsanar la observación descrita en "el Oficio", conforme se detalla a continuación:

14.1. Respecto a presentar nueva 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.º 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

-Las copias simples de los recibos de impuesto predial N.º 0424814, 0424815, 0174900, 0342933, 0342934, 0861676, 0861677 emitidas por la Municipalidad distrital de San Juan de Miraflores (fojas 30, 34 y 35) fueron valoradas con anterioridad según lo señalado en el décimo considerando de la presente resolución; indicándose que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión de "el predio", en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

-La constancia de posesión N.º 674-2010-SGOPDCC-GDU-MDSJM expedido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 31) fue valorada con anterioridad según lo señalado en el décimo considerando de la presente resolución, indicándose que la información contenida no concuerda con los linderos y colindancias consignadas en la documentación técnica de "el predio", lo que no permite determinar su correspondencia indubitable con el mismo.

-Las copias simples de HR y PU expedidas por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 25 de marzo de 2019 (fojas 32 y 33) y estados de cuenta expedidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 28 de marzo de 2019 (39, 40, 41 y 42), así como el recibo de suministro de energía N.º 1612146 emitido por Luz del Sur el 17 de enero de 2019 (fojas 26) y el recibo de agua potable y alcantarillado N.º 6574922-8 emitido por Sedapal el 9 de enero de 2019 (fojas 37); no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión de "el predio", en la

² 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° 431-2019/SBN-DGPE-SDDI

medida que han sido presentados y 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, "el administrado" no ha acreditado formalmente el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.

15. Que, en consecuencia "el administrado" no cumplió con subsanar las observación advertida en "el Oficio", 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.



16. 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 Constitución Política del Perú de 1993, 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 1312-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 1099-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DEMETRIO PILLACA QUISPE** 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES