

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0583-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N°. 953-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **REYNA CANCHARI GUERRA** en adelante "la administrada", mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1,0392 ha, ubicado en el sector Pampa Noco, distrito de Alto Larán, provincia de Chíncha y departamento de Ica; en adelante "el predio"; y.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N°. 019-2019-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N°. 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N°. 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar 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 11 de setiembre de 2019 (S.I. N°. 30050-2019), **REYNA CANCHARI GUERRA**, (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" por la casual c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Copia simple del DNI de "la administrada"; **b)** Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 17/07/2019 (fojas 04); **c)** Copia del Certificado literal N° P21002886 de fecha 10/09/2019 (fojas 06); **d)** Plano Perimétrico - Ubicación: Lamina N° P-01, con coordenadas UTM, Zona 18 y Memoria descriptiva (fojas 03), Documentación técnica de fecha junio del 2019, Ingeniero Civil Luis Neyra Ibarra. CIP N° 20115 (ACTIVO) (fojas 10 al 13); **e)** Copia de la copia fedateada de la Declaración Jurada del impuesto predial 2018 (HR, PU) de fecha 20/11/2018 (fojas 14); **g)** Copia de la Declaración Jurada del impuesto predial 2016 y 2017 (HR, PR, PU) de fecha 22/05/2017 (fojas 21); **h)** Copia de la copia fedateada de la Declaración Jurada del impuesto predial 2015 (HR, PR) de fecha 15/05/2015 (fojas 26);

i) Copia de la copia fedateada de la Declaración Jurada del impuesto predial 2013 y 2014 (HR, PR) de fecha 07/04/2015 (fojas 28); **j)** Copia de la copia fedateada de la Declaración Jurada del impuesto predial 2012 (HR, PR) de fecha 23/08/2012 (fojas 31); **k)** Copia de la Declaración Jurada del impuesto predial 2011 (HR, PR) de fecha 29/09/2011 (fojas 33); **L)** Copia de la Declaración Jurada del impuesto predial 2010 (HR, PR) de fecha 31/04/2010 (fojas 39); **LI)** Copia de recibo de pago de impuesto predial año 2016, 2017 de fecha 22/05/2017 (fojas 26); **m)** Copia de la copia fedateada del recibo de pago de impuesto predial año 2015 de fecha 31/04/2010 (fojas 23); **n)** Copia de la copia fedateada del recibo de pago de impuesto predial año 2013 y 2014 de fecha 07/04/2015; **ñ)** Copia de la copia fedateada de recibo de pago de impuesto predial año 2012 de fecha 23/08/2012; **o)** Copia de la copia fedateada del recibo de pago de impuesto predial año 2011 de fecha 29/09/2011; **p)** Copia de recibo de pago de impuesto predial año 2010 de fecha 18/11/2010; **q)** Constancia de Posesión otorgado por la Municipalidad de fecha 26/10/2010. (fojas 42).

4. Que, mediante escrito presentado el 09 de diciembre de 2017 (S.I N.º 39296-2019) (fojas 43) “la administrada”, modifica su domicilio real a efectos de que esta Superintendencia efectúe notificaciones.

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77º de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva N.º 006-2014/SBN”); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77º de “el Reglamento”.

6. Que, por su parte, el artículo 32º 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de “la Directiva N.º 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.

7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 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 (...)”.

8. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N.º 27444 y el Decreto Legislativo N.º 1272, aprobado mediante D.S. N.º. 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”), dispone 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 147º de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

9. 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.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N°. 1307-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de noviembre de 2019, en el cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, que se verificó los documentos técnicos presentados como la memoria descriptiva, plano perimétrico (P-01) y plano de ubicación (U-01), no corresponden al predio objeto de solicitud de venta directa;

11. Que, de la evaluación de la documentación con la que “el administrado” pretende sustentar su solicitud de venta directa, se advierte que no ha cumplido con presentar medios probatorios que acrediten la posesión del área solicitada, en la medida que si bien la Constancia de Posesión de 26 de octubre de 2010 consigna un área de 1,0392 ha, esta es discrepante del área consignada en las declaraciones juradas de autovaluo emitidas por la Municipalidad Distrital de Alto Larán, toda vez que las mismas consignan un área de 405,80 m².

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N°. 4213-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 45), se le requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** presentar nuevos documentos técnicos que contengan las especificaciones técnicas señaladas en la Directiva N° 006-2014-SBN, las cuales describan únicamente al predio solicitado, a fin de concretar la evaluación técnica; **ii)** teniendo en cuenta que solicitó la venta amparándose en la causal prevista en el literal c) del artículo 77°^[1] del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, deberá presentar medios probatorios que acrediten la posesión del área solicitada en venta desde antes del 25 de noviembre de 2010 en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”^[2], debiendo precisar que los documentos deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa, indicando además el uso que le viene dando a “el predio”; para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (01) 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 N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

13. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue diligenciado al domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa, no pudiendo ser notificado conforme consta en el Informe de Devolución (foja 48) de fecha 21 de noviembre del 2019, al no encontrar numeración y precisión de la dirección señalada, según se indicó. No obstante, este fue notificado en las instalaciones de esta Superintendencia, en forma personal a “la administrada”; que si bien consta la firma, número de documento de identidad y huella digital de “la administrada”, no se advierte que conste fecha en que fue notificado.

14. Que, mediante escrito presentado el 20 de diciembre de 2019 (S.I. N° 40725-2019) “la administrado” solicita ampliación de plazo para la subsanación de una de las observaciones advertidas en “el oficio”, concretamente en la presentación del Certificado de Zonificación requerido, sustentando su requerimiento que con fecha también 20 de diciembre de 2019 había solicitado ante la Municipalidad Provincial de Chíncha el certificado antes referido.

15. Que, mediante el Memorándum N° 04139-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2019 (fojas 50), reiterado mediante Memorándum N° 809-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2020 (fojas 51), esta Subdirección solicitó a la Unidad de Trámite Documentario que indique la fecha de notificación del “Oficio”; razón por la que mediante Memorándum N° 00583-2020/SBN-GG-UTD de fecha 02 de junio del 2020, remiten la información requerida, manifestando que “el oficio” fue notificado por OLVA COURIER S.A.C el día 29 de noviembre de 2019, tal como se puede visualizar en la “correspondencia”:

16. Que, mediante escrito presentado el 05 de marzo 2020 (S.I. N° 06099-2020), “la administrada” manifiesta haber sido notificada con “el Oficio” el 29 de noviembre del 2019 en las instalaciones de esta Superintendencia; por lo que, de conformidad con el artículo 27.2^[3] del artículo 27° del “TUO de la Ley 27444” se procede a sanear la notificación de “el Oficio” considerándose que surtirá sus efectos a partir del 29 de noviembre del 2019, fecha en la cual manifestó expresamente haberla recibido.

17. Que, habiéndose realizado el saneamiento de la notificación defectuosa de “el Oficio”, el plazo para subsanar la observación venció el **23 de diciembre del 2019**.

18. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, en el plazo otorgado, presentando un escrito el 05 de marzo 2020 (S.I. N° 06099-2020), es decir, fuera del plazo otorgado por lo que no corresponde su evaluación.

19. Que, en tal sentido, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

20. Que, por otro lado, deberá ponerse en conocimiento de la presente Resolución, 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° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 070-2019/SBN-SG del 25 de julio del 2019, el Informe de Brigada N° 673-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 671- 2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **REYNA CANCHARI GUERRA** 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. 20.1.1.4

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, Compendio Normativo Bienes Inmuebles Pág.47 además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[2] “j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1. 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".

[3] Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosa

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin de que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.