



RESOLUCIÓN N° 1156-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 1018-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EMILIA HANCCO ENRIQUEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 926.79 m², ubicado en el distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-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 7 de diciembre de 2017 (S.I. N° 42999-2017), Emilia Hanco Enriquez (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 4); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 7 de setiembre de 2017 (fojas 5); **c)** certificado registral inmobiliario negativo emitido por la Oficina Registral de Lima el 14 de setiembre de 2017 (fojas 7); **d)** copia literal de la partida registral N° P03269566 emitido por la Oficina Registral de Lima el 7 de setiembre de 2017 (fojas 8 al 24); **e)** copia simple de constancia de posesión expedido por la Municipalidad de Villa Maria del Triunfo de 9 de noviembre del 1995 (fojas 25); **f)** certificado de zonificación y vías N° 1227-2017-MML-GDU-SPHU expedido por la Municipalidad de Villa Maria del Triunfo el 23 de noviembre del 2017 (fojas 26 y 27); **g)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Fernando Bonilla de la Cruz (fojas 28); y, **h)** plano de localización, ubicación y perimétrico, suscrito por el ingeniero Fernando Bonilla de la Cruz de julio de 2017 (fojas 29).



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, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 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 las solicitudes.

6. Que, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

7. 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.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 148-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2018 (fojas 30), según el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** 926.90 m²(representa el 99.99%) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03269566 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (foja 8), con CUS N° 57953; **ii)** el área de 0.09m² (representa el 0.01%) inscrito en la partida registral N° 11377602 a favor de la Asociación de Criadores de Ganado de Porcino Mina de Agua (fojas 42); y, **iii)** existe duplicidad parcial entre las partidas registrales P03269566 y 11377602.

11. Que, de otro lado, esta Subdirección advirtió, en relación a los documentos con los cuales “la administrada” pretendería acreditar formalmente el cumplimiento de la causal c) y d) del artículo 77 de “el Reglamento”, la Constancia de Posesión de Lote, emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 9 de noviembre de 1995 (fojas 25), se señala como poseedor a la Asociación de Crianza de Ganado Porcino y no a “la administrada”, respecto de un área de 52,95 ha la cual es diferente al área solicitada. En





RESOLUCIÓN N° 1156-2018/SBN-DGPE-SDDI

tal sentido, la aludida constancia no es un documento idóneo para acreditar la antigüedad de su posesión respecto a “el predio”.



12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 1941-2018/SBN-DGPE-SDDI de 16 de agosto de 2018 (fojas 47) esta Subdirección solicitó a “la administrada” que deberá indicar la causal que sustenta su solicitud de venta y adjuntar la documentación que acredite su cumplimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 77° del “el Reglamento”, las cuales deben guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 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 144.1 del artículo 144° del D.S. N° 006-2017-JUS – “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

13. Que, “el Oficio” fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud de venta directa, sin embargo, se levantó el Acta de Constancia de Notificación N° 001208, indicando que en la primera visita realizada el 17 de agosto de 2018, se devolvió “el Oficio” por indicar la dirección incompleta (falta sector, zona, más referencias).



14. Que, mediante Oficio N° 1995-2018/SBN-DGPE-SDDI de 23 de agosto de 2018 (en adelante “el Oficio”), el que recoge las mismas observaciones formuladas a la solicitud de venta directa, fue dirigido al domicilio indicado en el Documento Nacional de Identidad de “la administrada” (Av. 28 de julio N° 281, Hogar Policial -Villa Maria del Triunfo-Lima) (foja 49), siendo recibido por su empleado, Richard Puma Choquehuanca con DNI N° 72492047, el 27 de agosto del 2018, según consta en el mismo (fojas 49), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3¹ y el artículo 21.5² del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo otorgado de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 20 de setiembre de 2018**.

15. Que, mediante escrito presentado el 18 de setiembre de 2018 (S.I. N° 34333-2018) (fojas 51), es decir dentro del plazo otorgado en “el Oficio” pretende subsanar la observación indicando que es la causal c) de venta directa a la cual se acoge, adjuntando, entre otros los siguientes documentos: **1)** copia de recibos de impuesto predial emitido el 24 de octubre del 2003 (fojas 53) los cuales no guardan correspondencia con “el predio” por lo que no constituyen documento idóneo para sustentar la posesión alegada; **2)** copia de recibos de arbitrios expedidos el 12 de diciembre del 2012 (fojas 55) y 06 de diciembre del 2017 (fojas 56), declaración jurada de impuesto predial 2017 (fojas 57), arbitrios municipales 2017 (fojas 58), que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre



¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal:

21.3: “En el acto de notificación debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejara constancia de las características del lugar donde se ha notificado”.

² (...)

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 al expediente.

del 2010, por lo que no cumplen con la formalidad exigida en la "Directiva N° 006-2014/SBN"

16. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar 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 la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1617-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1356-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EMILIA HANCCO ENRIQUEZ**, 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. 8.0.1.4



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