

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0063-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de enero del 2021

San Isidro,

VISTO:

El Expediente N° 033-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUAN ROMAN MAGUIÑA DUEÑAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 892,00 m², ubicada en la Parcela Bi, Las Lomas de Carabayllo, distrito Carabayllo, provincia y departamento de Lima, 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 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, la Sub Dirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 6 de enero de 2017 (S.I. N° 00653-2017), **JUAN ROMAN MAGUIÑA DUEÑAS** (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia de la partida registral N° 12585417 del Registro de Predios de Lima (fojas 2); **2)** copia del documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 4); **3)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 2364-2014/GDUR-MDC emitido por la Municipalidad de Carabayllo el 13 de agosto de 2014 (fojas 6); **4)** memoria descriptiva del predio denominado "La Esperanza" (fojas 8); **5)** Declaraciones juradas de autovalúo del año 2000, 2007,2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 (Formularios PR y HR) (fojas 10 al 31; **6)** copia de constancia de posesión N° 002-2001-DIDUR-MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 5 de enero de 2000 (fojas 32); **7)** copia de constancia de no adeudo N° 391-2013 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 8 de agosto de 2013 (fojas 33); **8)** copia de constancia de no adeudo N° 778-2016 emitida por la

Municipalidad Distrital de Carabayllo el 19 de diciembre de 2016 (fojas 34); **9)** recibo de pago por consumo de Luz emitido por la Empresa de Distribución eléctrica Lima Norte-EDELNOR del mes de enero de 2012, (fojas 35); **10)** carta poder simple a favor de José Tomás de la Roca Galindo para que gestione la venta directa por causal en "la SBN" (fojas 36); y, **11)** plano topográfico: Perimétrico de la parcela "Esperanza" (fojas 37).

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, 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.

6. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° 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 LPAG"), 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 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; 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° 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.

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 222-2017/SBN-DGPE--SDDI del 22 de febrero de 2017 (folio 38), determinando respecto de "el predio", entre otros, que:

- i)** El administrado describe solicitar el predio denominado **Parcela B1**, inscrito a favor del **Estado**, en la partida registral N° 12585417 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 87647; el cual tiene un área 3 892 m². Sin embargo, la documentación técnica que presentó, describe un área de 4 128,92 m² la cual se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente en un área de 3 892.00 m² (que representa el 94,26% de “el predio”), superpuesto con el predio denominado **Parcela B1**, inscrito a favor del **Estado**, en la partida registral N° 12585417 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 87647.
- Y el área que resta de 236,92 m² (que representa el 5,74 % de “el predio”), superpuesto con áreas de circulación de la Asociación Agropecuaria Las Lomas de Carabayllo y el Asentamiento Humano Proyecto Integral Las Lomas.

ii) Conforme el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana - Carabayllo, aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML del 13/12/07, publicada el 05/01/08, del Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana, aprobado mediante Ordenanza N° 620-MML; el predio inscrito en la Partida N° 12585417 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, cuenta con zonificación **RDM - Residencial de Densidad Media**.

10. Que, a fin de determinar si los documentos presentados por el administrado corresponden a “el predio”, esta Subdirección procedió a requerir información a la Municipalidad Distrital de Carabayllo (en adelante “la Municipalidad”) con Oficio N° 992-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2017 (foja x), lo cual fue comunicado a “el administrado” con el Oficio N° 1120-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2017 (fojas x).

11. Que, mediante escrito presentado el 11 de abril de 2017 (S.I. N° 11336-2017), suscrito por “el administrado” y por María Zenobia Maldonado Molina de Maguiña, señala que han acudido con anterioridad a otras entidades públicas.

12. Que, mediante Oficio N° 017-2017-GDUR-MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 29 de mayo de 2017 (S.I. N° 16636-2017), “la Municipalidad” remite el Informe N° 0100-2017/EJCV/SCHU/GDUR de 21 de abril de 2017 con el cual nos informa que en el acervo documentario se verifica que mediante Resolución de Gerencia N° 2364-2014/GDUR-MDC de 13 de agosto de 2014 se resuelve visar el plano perimétrico y memoria descriptiva para trámites administrativos seguidos por el administrado correspondiente al terreno de un área de 3 892,26 m² del predio denominado “predio la esperanza de Lomas de Carabayllo” ubicado a la altura del Km. 6 de la Av. Lomas de Carabayllo.

13. Que, mediante escrito de 14 de agosto de 2017 (S.I. N° 26762-2017) (folio 53), “el administrado” adjunto los siguientes documentos: **i)** copia de la Resolución N° 973-2017/GDUR-MDC emitido por “la Municipalidad” el 18 de agosto de 2017 (fojas 54); **ii)** memoria descriptiva; y, **iii)** plano perimétrico y ubicación.

14. Que, en virtud de la documentación remitida por “la Municipalidad” y “el administrado”, se emitió el Informe Preliminar N° 221-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2017 (foja 59), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- **Constancia de Posesión N° 002-2001-DIDUR-MDC** del 05 de enero de 2000, documento presentado por “el administrado”, sí correspondería aparentemente al predio según la **Resolución de Gerencia N° 973-2017/GDUR-MDC** del 10 de agosto de 2017 en la que detalla que “el administrado” realizó la **modificación en la nomenclatura** del “Predio La Esperanza de Lomas de Carabayllo” a “Parcela B-1” Las Lomas de Carabayllo. No obstante, se recomienda solicitar a la Municipalidad Distrital de Carabayllo remita el expediente N° 05585-2000-M de fecha 28 de diciembre de 2000 a efectos de verificar la correspondencia definitiva con el predio materia en venta.
- El oficio N° 017-2017-GDUR-MDC (S.I. N° 16636-2017) sólo responde a la interrogante de la ubicación exacta y real del predio, quedando sin respuesta las demás formuladas por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario respecto si los documentos Constancia de Posesión N° 002-2001-DIDUR-MDC del 06 de enero de 2000 y la Constancia de No Adeudo N° 0391-2013 y N° 778-2016 corresponden al mismo. Por lo tanto, se recomienda reiterar solicitud a “la Municipalidad”.

15. Que, mediante Oficio N° 2653-2017/SBN-DGPE-SDDI, reiterado mediante Oficio N° 871-2018/SBN-DGPE-SDDI la Subdirección solicito a “la Municipalidad”, nos proporcione información

acerca de la ubicación exacta de “el predio”; lo cual fue comunicado al administrado mediante Oficio N° 2886-2017/SBN-DGPE-SDDI de 06 de noviembre de 2017.

16. Que mediante escrito presentado el 23 de noviembre de 2017 (S.I. N° 40938-2017) (fojas 69), “el administrado” nos adjunta los siguientes documentos: i) copia certificada del contrato de transferencia de uso y posesión de 8 de diciembre de 2000; ii) copia certificada de la partida N° 12585417.

17. Que mediante Oficio N° 054-2018-SCHU-GDUR-MDC de 28 de mayo de 2018 (S.I. N° 19590-2018) (fojas 76), “la municipalidad” señalo que no se ubicó el registro y/o documento que acredite la custodia de posesión N° 002-2001-DIDUR-MDC y expediente administrativo N° 05585-2000-M de 28 de diciembre de 2000.

18. Que con Oficio N° 115-2018-SCHU-GDUR-MDC de 16 de noviembre de 2018 (S.I. N° 41648-2018), “la Municipalidad” informa que la denominación Parcela B1 Las Lomas de Carabayllo corresponde a la dirección señalada por “el administrado”.

19. Que mediante informe preliminar N° 531-2019/SBN-DGPE-SDDI de 10 de mayo de 2019 (fojas 85), esta Subdirección concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

- Se advierte que no es posible establecer con certeza que la Constancia de Posesión N° 002-2001-DIDUR-MDC corresponda a "el predio", debido a que en el Oficio N° 115-2018-SCHU-GDUR-MDC (S.I. N° 041648-2018) no se precisa dicha información.
- "El predio" se encuentra delimitado por un cerco perimétrico de material noble, ejerciéndose así el control total del mismo desde el 25 de febrero de 2011; se encuentra en la condición de desocupado en un área aproximada de 3 807,17 m² (97,82%), y respecto del área aproximada de 84,83 m² (2,18%) se observa ocupado por unas casetas de material precario, que data de fecha posterior al 24 de abril de 2003; no se visualiza vivencias ni posesionarios, según las imágenes satelitales históricas del Google Earth y las Fichas Técnicas N° 00754-2014/SBN-DGPE-SDAPE y N° 1758-2014/SBN-DGPE-SDS.

20. Que, mediante escrito de 19 de junio de 2019 (S.I. N° 20085-2019), “el administrado” señalo nueva dirección para las notificaciones.

21. Que, a través del oficio N° 2565-2019/SBN-DGPE-SDDI de 8 de agosto de 2019, la Subdirección ha solicitado a “la Municipalidad” que nos informe si “el administrado” cuenta con predios registrados en “la Municipalidad” desde el año 2000 a la fecha.

22. Que, mediante escrito de 10 de setiembre de 2019 (S.I. N° 29848-2019), “el administrado” adjuntó los siguientes documentos: declaración jurada sobre posesión de “el predio” (fojas 94) y declaración jurada de autovaluo de 2019 (formulario PR y HR) (fojas 97).

23. Que, con Oficio N° 84-2019-GAT-MDC de 10 de setiembre de 2019 (S.I. N° 29913-2019), “la municipalidad” informa que el predio ubicado en el “Fundo la esperanza”, se encuentra registrado a nombre de “el administrado”. Asimismo, señala que con Resolución de Gerencia N° 2364-2014-GDUR-MDC se modificó a partir del año 2015, la naturaleza del predio de rustica a urbana. Adjunta declaraciones juradas de autovaluo de los años 2000, 2015 y 2019.

24. Que, mediante informe preliminar N° 1144-2019/SBN-DGPE-SDDI de 2 de octubre de 2019 (folio 107), la Subdirección determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

- De las Declaraciones Juradas de Autovalúo años 2000, 2014, 2015 y 2019 y Estado de Cuenta Corriente del 26/08/2019 emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, según código de contribuyente 0229812, se verifica que corresponden a “el predio” y ratifica lo señalado por la misma respecto que el predio ubicado en Fundo La Esperanza (“el predio”) se encuentra registrado a nombre del señor Juan Román Maguiña Dueñas (“el administrado”) desde el periodo 2000 al 2014 como predio rústico y que a partir del 2015 se modifica a predio urbano con la denominación de Asoc. Viv. La Esperanza Lomas de Carabayllo Manzana A4 Lote 07; no obstante, se advierte que dichos documentos poseen fecha de emisión del 26/08/2019.

- De la documentación presentada por “el administrado”: Declaración Jurada certificada del 05/09/2019 y Declaraciones Juradas de Autovalúo año 2019 (HR y PU), se verifica que son documentos que corresponden a “el predio”; sin embargo, se advierte que son documentos emitidos con fecha posterior a lo establecido en las causales de posesión causal c) y d) de venta directa.
- Se mantiene la incertidumbre plasmada en el Informe Preliminar n.º531-2019/SBN-DGPE-SDDI en el extremo de que no es posible establecer con certeza que la Constancia de Posesión n.º002-2001-DIDUR-MDC corresponda a “el predio”, en tanto que el Oficio n.º84-2019-GAT-MDC no responde a la interrogante planteada por esta Subdirección mediante el oficio n.º2565-2019/SBN-DGPE-SDDI respecto si “el administrado”, además de “el predio”, cuenta con bienes inmuebles registrados en la Municipalidad Distrital de Carabayllo desde el año 2000 a la fecha.

25. Que, mediante Oficio N°3874-2019/SBN-DGPE-SDDI de 17 de octubre de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 111), se requiere a “el administrado” lo siguiente: **i)** presentar escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa; y, **ii)** presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión la cual debe 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 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”).

26. Que, “el Oficio” fue notificado el 17 de octubre de 2019 (fojas 111), en la dirección señalada en el escrito detallado en el vigésimo considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019¹, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 11 de noviembre de 2019.**

27. Que, mediante escrito presentado el 27 de noviembre de 2019 (S.I. N° 38122-2019), “el administrado” solicita que se declare la nulidad del acto procedimental toda vez que indica que se notificó a persona no autorizada. Siendo elevado mediante Memorandum N° 4051-2019/SBN-DGPE-SDDI de 29 de noviembre de 2019, a la Dirección de Gestión de Propiedad Estatal, para la evaluación correspondiente.

28. Que mediante Resolución N° 165-2019/SBN-DGPE de 17 de diciembre de 2019, resolvió declarar infundada la solicitud de nulidad.

29. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” 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.

30. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0079-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 0070-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **JUAN ROMAN MAGUIÑA DUEÑAS**, 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° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO