



RESOLUCIÓN N° 020-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de enero de 2019

VISTO:

El expediente N° 580-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VICTORIANO BUJAICO PERALTA** y **EMERENCIANA SOFIA CAMANA BRAVO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 982,15 m², ubicado en la manzana "D" lote 05 de la Asociación Pequeños Agropecuarios Palomares, distrito de Carabayllo, 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° 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 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 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 (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 2 de julio de 2018 (S.I. N° 24231-2018) Victoriano Bujaco Peralta y Emerenciana Sofia Camana Bravo (en adelante "los administrados") peticionan la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de sus documentos de identidad (fojas 3-4); **b)** copia simple de Declaraciones Juradas de Autovaluo de los años 2006 al 2018 (fojas 5-30); **c)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 495-2018/GDUR-MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 31-32); **d)** copia autenticada de la memoria descriptiva de "el predio" (foja 33); **e)** copia autenticada del plano perimétrico y de ubicación de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Percy Enrique Alvarez Villar (foja

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, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente 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.

34); **f)** copia autenticada de la constancia de posesión S.B. N° 00948-2016/GDUR/MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, el 10 de mayo de 2016 (foja 35); **g)** certificado registral inmobiliario emitido por la Oficina Registral de Lima, el 29 de mayo de 2018 (foja 36); **h)** copia certificada de la partida registral N° 14024469 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 40); **i)** memoria descriptiva del plano perimétrico de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Oswaldo Felipe Castro Jimenez, de junio de 2018 (fojas 44-45); y, **j)** plano perimétrico y de ubicación de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Oswaldo Felipe Castro Jimenez, de junio de 2018 (foja 46).



4. Que, el presente procedimiento administrativo 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".



6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 1042-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre del 2018 (foja 47) en el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra superpuesto de la siguiente manera: las áreas de 784,38 m² (13,11 %) y de 84,09 m² (1,41%) se encuentran en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, el área de 5 113,68 m² (85,48%) se encuentra inscrito a favor del



RESOLUCIÓN N° 020-2019/SBN-DGPE-SDDI

Estado en la partida registral N° 14024469 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima; **ii**) estaría afectado en un área de 349.35 m² (5.84%) por la Vía Expresa denominada Periurbana Tramo I-C; **iii**) se encuentra superpuesto en la siguiente zonificación: el área de 2 531,79 m² (53.31%) en Comercio Zonal – CZ y el área de 2 217,57 m² (46.69%) en Residencial de Densidad Media – RDM.



11. Que, de la revisión de la documentación presentada por “los administrados”, se observó lo siguiente: **i**) las declaraciones juradas de autoevalúo (PU - HR) del año 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 (fojas 5 al 14) emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo; si bien han sido emitidos antes del 25 de noviembre de 2010, no cumplen con la formalidad establecida en la “Directiva N° 006-2014/SBN”, toda vez que éstos tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido pagadas ante la autoridad competente y en el presente caso, no se ha adjuntado copia de los recibos de pago; y, **ii**) las declaraciones juradas de autoevalúo (PU - HR) del año 2011, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 (fojas 15 al 30) y la constancia de posesión N° 948-2016/GDUR/MDC emitido el 10 de mayo de 2016 por la Municipalidad Distrital de Carabayllo; no resultan idóneos para acreditar el ejercicio de su posesión, toda vez que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.



12. Que, por lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2940-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2018, en adelante “el Oficio” (foja 52) según el cual se requirió a “los administrados” lo siguiente: **i**) reformular su pedido de venta directa excluyendo las áreas que no son de titularidad del Estado, para lo cual deberá presentar la documentación técnica correspondiente; y, **ii**) presentar documentación que acredite la posesión que señala ejercer sobre “el predio” con una antigüedad desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **iii**) juntar certificado de zonificación y vías, certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a efectos de acreditar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación establecida; otorgándosele para ello, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil, contabilizados desde la notificación de “el Oficio”.



13. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 29 de octubre de 2018, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución (foja 2), siendo recibido por Juan José Cabrejo Delgado, quien se identificó como trabajador, con D.N.I. N° 43153793; por lo que, de conformidad con el numeral 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley 27444² (en adelante “TUO de la LPAG”), “los administrados” han sido debidamente notificado, siendo que, el plazo otorgado venció el 22 de noviembre de 2018.

14. Que, mediante escrito presentado el 15 de noviembre de 2018 (S.I. N° 41444-2018) (foja 54) es decir dentro del plazo otorgado, Emerenciana Sofia Camana Bravo, solicita que se proceda con la venta del área de titularidad del Estado, es decir 5 113,68 m² (85.48%), para lo cual adjunta la siguiente documentación: **a**) memoria descriptiva del

² 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

área de 5 113,68 m² suscrita por el ingeniero civil Oswaldo Felipe Castro Jimenez, de noviembre de 2018 (foja 55); y, **b)** plano perimétrico del área de 5 113,68 m² suscrito por el ingeniero civil Oswaldo Felipe Castro Jimenez, de mayo de 2018 (foja 58).

15. Que, de la revisión de la documentación descrita en el considerando precedente, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1406-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018 (foja 59) concluyendo respecto del área de 5 113,68 m², lo siguiente: **i)** corresponde al predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14024469 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 50); y, **ii)** se encuentra afectado en 7.12 % por la vía expresa denominada Periurbana Tramo I-C de sección E-20, con un ancho normativo de 50,00 ml.; y, **iii)** tiene zonificación Comercio Zonal - CZ en un área de 2 531,79 m² (53.31%) y zonificación Residencial de Densidad Media – RDM en un área de 2 2217,57 m² (46.69%).

16. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el décimo segundo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

16.1 Respecto a la primera observación

“Los administrados” presentaron la documentación técnica descrita en el décimo cuarto considerando de la presente resolución respecto del área de 5 113,68 m², con lo cual excluyeron las áreas sin inscripción registral a favor del Estado.

Por lo expuesto, de la evaluación de la documentación presentada y analizada según lo descrito en el décimo quinto considerando de la presente resolución, se ha podido determinar que “los administrados” han cumplido con subsanar la primera observación advertida; no obstante en el informe descrito en el décimo quinto considerando de la presente resolución, se indica que el área de 5 113,68 m² se superpone parcialmente con vía (7.12%), por lo que “los administrados” deberán tener en cuenta que esta área no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

16.2 Respecto a la segunda observación

“Los administrados” no presentaron ningún documento con el que pretendan acreditar la posesión requerida para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada.

Por lo expuesto, “los administrados” no han cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

16.3 Respecto a la tercera observación

“Los administrados” no presentaron el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

Por lo expuesto, “los administrados” no han cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

17. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones contenidas en “el Oficio” para determinar que “los administrados” no subsanaron las observaciones contenidas en “el Oficio”, como en el caso de autos, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución;





RESOLUCIÓN N° 020-2019/SBN-DGPE-SDDI

sin perjuicio, de que pueda volver a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 026-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 033-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VICTORIANO BUJAICO PERALTA** y **EMERENCIANA SOFIA CAMANA BRAVO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

TERCERO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 17.1.1.2.



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