



RESOLUCIÓN N° 073-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de enero de 2019

VISTO:

El expediente N° 291-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **WALTER WILFREDO CANTA TOLENTINO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 151,89 m² ubicado en el lote 1, Mz J10, sector II, Grupo J, Primera Etapa del Pueblo Joven P.I.M. Panamericana Norte, distrito de Ancón, 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.º 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 Memorando N° 1220-2018/ SBN-DGPE-SDS nos remite copia del escrito presentado el 16 de marzo de 2018 (S.I. N° 08526-2018) por Walter Wilfredo Canta Tolentino (en adelante "el administrado") mediante el cual, entre otros, solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** constancia de Vivencia N° 00431 emitida por la Agrupación de Familias Sector Villa Estela el 11 de setiembre de 2006 (fojas 4); **b)** constancia de posesión del lote 3, Mz J-10 con un área de 126.00 m², emitida a su favor por la Municipalidad distrital de Ancón, el 11 de setiembre de 2006 (fojas 4); **c)** constancia de posesión especial del lote 3, Mz J-10 con un área total de 121.60 m², emitida por la Municipalidad distrital de Ancón el 23 de mayo de 2013, a favor de Arica Yarleque Mercedes (foja 5) y **d)** Resolución Gerencial N° 153-2009/GSCPS/MDA emitida por la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Proyección Social de la Municipalidad Distrital de Ancón el 26 de noviembre de 2009 (foja 6).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º 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.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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. 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.

7. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 990-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2018 (fojas 20), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º P01007732 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 20), identificado con el código Único SINABIP (CUS) N.º 32736; **ii)** fue objeto del proceso de formalización a cargo del organismo de la propiedad informal (COFOPRI) concluyendo su proceso de formalización con la afectación en uso a favor del Pueblo Joven P.I.M, Panamericana Norte Primera Etapa para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (servicios comunales); **iii)** constituye un área de Equipamiento Urbano, destinado a servicios Públicos Complementarios-Servicios Comunales; **ii)** se encuentra en un ámbito que no cuenta con zonificación, de acuerdo al plano de zonificación de Lima Metropolitana, distrito de Ancón, aprobado con ordenanza N.º 1018-MML del 11 de julio de 2017.



8. 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].

9. Que, en tal sentido, a fin de que proceda una venta directa respecto de un bien de dominio público, “el administrado” además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de “el Reglamento” deben acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.



10. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 2790-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 30) requiriéndose a “el administrado” la documentación siguiente: **i)** cumpla con expresar si su petitorio se encuentra inmerso en la causal c) o d) del artículo 77 de “el reglamento”, dado que alega el ejercicio de posesión de “el predio”; **ii)** Para el caso de la causal c) los medios probatorios que acredite posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **iii)** adjunte el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente

[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.

RESOLUCIÓN N° 073-2019/SBN-DGPE-SDDI

que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de "el predio" si la hubiere (para el caso de la causal c); iv) para el caso de la causal d) los medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; v) puesto que de la revisión de la documentación con la que pretende acreditar el ejercicio de posesión se advierte que la constancia de posesión de lote de terreno emitido el 2009 (fojas 4) por la Municipalidad Distrital de Ancón, consigna una ubicación y área que discrepa con "el predio"; por lo que no resulta un documento idóneo para acreditar la posesión de "el predio". Asimismo se le indica que en relación a que alega, que "el predio" antes tenía la nomenclatura Mz J9, debe acreditar dicho cambio de denominación; otorgándosele el plazo de 15 días hábiles más el término de distancia de un (1) día hábil.

11. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado a "el administrado" en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita, realizada el 19 de octubre de 2018, según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta N° 001144 (fojas 34), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), en la medida que en la primera visita realizada el 18 de octubre de 2018, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de uno (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 14 de noviembre de 2018.

12. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 33 y 34) "el administrado" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" en el plazo otorgado, 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.

13. 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 073-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 099-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2018.

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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 en el expediente.



SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **WALTER WILFREDO CANTA TOLENTINO**, 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° 20.1.1.2.



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