



RESOLUCIÓN N° 269-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de marzo de 2019

VISTO:

El expediente N° 296-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARÍA ALICIA RODRÍGUEZ GONZALES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 75.98 m² ubicada en el Lote 1, Manzana J10, Sector II, Grupo J, Primera Etapa del Pueblo Joven P.I.M. Panamericana Norte, distrito de Ancón, Provincia y departamento de Lima, inscrita a favor de El Estado en la Partida P01007732 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede 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° 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° 1222-2018/SBN-DGPE-SDS, la Subdirección de Supervisión traslada el escrito presentado el 16 de marzo de 2018 (S.I. N° 08527-2018) por **MARÍA ALICIA RODRÍGUEZ GONZALES** (en adelante "la administrada") mediante el cual solicita la venta directa de "el predio" (fojas 2). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** Constancia de Vivencia N° 00081 emitida por la Agrupación de Familias Sector Villa Estela el 7 de diciembre del 2014 (foja 4); y, **c)** pagos de arbitrios 2016 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 5).

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 complemente 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 1521-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2018 (fojas 19), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: i) 75.98 m² se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N.º P01007732 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 22), signado con el CUS N.º 32736; el que se constituye en un Área de Equipamiento Urbano destinado a Servicios Públicos Complementarios-Servicios Comunales; ii) mediante Resolución N.º 0965-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de octubre del 2016 se ha extinguido la afectación en uso favor de P.J.: P.I.M. Panamericana Norte-Primera Etapa, Sector II, Grupo J (fojas 26); y, iii) se encontraría dentro de la Zonificación RDM, esto de acuerdo al Artículo N.º 4 de la Ordenanza N.º 1018-MML.

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.º 006-2014/SBN"^[1].

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

10. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

10.1. Las copias de los recibos de pagos de arbitrios emitidos por la Municipalidad Distrital de Ancón, cancelados el 23 de marzo de 2016 (foja 5) han sido pagados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión de "el predio", en la medida que la posesión se computa a partir de la fecha en que han sido presentadas y canceladas ante la autoridad competente, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de "la Directiva N.º 006-2014/SBN"¹.

^[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.

¹ j.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR) y 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



RESOLUCIÓN N° 269-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 044-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 32) requiriendo a "la administrada" 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 que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de "el predio" si la hubiere (para el caso de la causal c); y, **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; otorgándosele el plazo de 15 días hábiles más el termino de distancia de un (1) día hábil.

12. Que, es preciso indicar que "el Oficio" fue diligenciado al domicilio señalado por "la administrada" en su solicitud de venta descrita en el tercer considerando de la presente resolución (foja 2) no pudiendo ser notificado conforme se observa en el Acta de Constancia N° 002606, según se señala por ser una dirección incorrecta (foja 31). No obstante ello, "el Oficio" fue notificado en forma personal en las instalaciones de esta Superintendencia el 12 de febrero de 2019, a "la administrada", razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4² del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la LPAG"). En tal sentido, el plazo otorgado para subsanar dichas observaciones advertidas venció el 6 de marzo del 2019.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 34) "la administrada" 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.

14. 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, el Informe de Brigada N.º 302-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 330-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2019.

¹ 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.

² 21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARIA ALICIA RODRÍGUEZ GONZALES** 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.º 20.1.1.4.



Maria Rosa Quintanilla Larico
Arq. MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES