



## **RESOLUCIÓN N° 295-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de marzo de 2019

**VISTO:**



El expediente N° 800-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GERMÁN OSORIO SANTIAGO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 105.38 m<sup>2</sup> ubicada, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, la cual forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, con el Código Predial N° P02209481 del Registro de Predios de Lima, CUS 72306, 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 escrito presentado el 23 de julio de 2018 (S.I. N° 27083-2018) **GERMÁN OSORIO SANTIAGO** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Certificado Literal N° P02209481 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima Este de la Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 2); **b)** Certificado de Zonificación y Vías N° 0925-2018-MML-GDU-SPHU emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima el 12 de junio de 2018 (fojas 8); **c)** plano localización y ubicación suscrito por el ingeniero civil Raúl Demetrio Pasache Hernández en julio de 2018 (fojas 10); **d)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Raúl Demetrio Pasache Hernández en julio de 2018 (fojas 11); **e)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Raúl Demetrio Pasache Hernández (fojas 12); **f)** Copia legalizada del impuesto predial (formulario HR y PU), pagos de arbitrios y prediales del 2008 al 2018 emitidos por la Municipalidad distrital de Ate (fojas 15 al 59); y, **g)** copia simple de la Resolución N° 048-2017/SBN-DGPE emitida por la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el 4 de abril de 2017 (fojas 62).



4. Que, el procedimiento 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, 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.° 1243-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018 (fojas 66), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en el Código Predial N° P02209481 del Registro de Predios de Lima, registrado con el Código Único SINABIP-CUS 72306 (fojas 2); **ii)** constituye en un Área de Equipamiento Urbano destinado a Uso Deportes (fojas 2); y, **iii)** mediante Resolución N° 0092-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de febrero de 2016 se ha extinguido la afectación en uso favor de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 6).



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"<sup>1</sup>.

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" debe 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 "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que los impuestos prediales del periodo 2008 al 2018 cancelados ante la Municipalidad Distrital de Ate el 27 de junio de 2014 y 28 de junio del 2018 (foja 13 al 59), no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión de "el predio", en la medida que han sido



<sup>1</sup> 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° 295-2019/SBN-DGPE-SDDI**

cancelados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; lo que contraviene lo dispuesto en el literal j.1) del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"<sup>2</sup>.

11. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 2987-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre de 2018 (en adelante "el Oficio 1") (fojas 88) por el cual se requirió a "el administrado" la documentación siguiente: **i)** presente nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo dichos medios probatorios estar vinculados a "el predio", y, **ii)** de ejercer la posesión con una tercera persona, esta deberá apersonarse al presente procedimiento; otorgándosele el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de uno (1) día hábil para su presentación.

12. Que, es conveniente precisar, que el 6 de noviembre de 2018, "el Oficio" fue notificado a "el administrado" en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, encontrándose en dicha diligencia a Karina Osorio Quintana, identificada con DNI 42772928, quien declaró ser familiar de "el administrado", según consta en el cargo de "el oficio" (fojas 88). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.2<sup>3</sup> del artículo 21, del Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444 - "T.U.O. de la Ley N° 27444"; cuerpo normativo vigente al momento de realizarse la calificación del presente procedimiento, por lo que el plazo legal para la subsanación venció el 28 de noviembre de 2018.

13. Que, mediante escrito presentado el 23 de noviembre de 2018 (S.I. N° 42823-2018), "el administrado" solicita ampliación de plazo para subsanar observaciones, dado que se ha solicitado aclaración de nomenclatura a la Municipalidad de Ate (fojas 90).

14. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 3560-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2018 (en adelante "el Oficio 2") (fojas 93) por el cual, en virtud del numeral 6.3 de la directiva N° 006-2014/SBN, se le otorga la ampliación de plazo por 15 días hábiles adicionales más el término de la distancia (1) un día hábil, al plazo inicialmente otorgado para subsanar las observaciones formuladas mediante "el oficio 1".

15. Que, es conveniente precisar, que el 29 de noviembre de 2018. "el Oficio 2" fue notificado a "el administrado" en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, encontrándose en dicha diligencia a Karina Osorio Quintana, identificada con DNI 42772928, quien declaró ser hija de "el administrado", según consta en el cargo (fojas 93). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.2 del artículo 21, del entonces vigente "T.U.O. de la Ley N° 27444". Por lo que el plazo legal venció el 21 de diciembre del 2018.

<sup>2</sup> 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 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.

<sup>3</sup> 21.2. Ley N° 27444. En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.





16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 94) “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1” en el plazo otorgado en “el oficio 2”, 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.



17. 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 342-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 374-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GERMÁN OSORIO SANTIAGO** 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 20.1.1.2.



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