




RESOLUCIÓN N° 404-2019/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 30 de abril de 2019

VISTO:




El expediente N° 300-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RUTH DINA SÁNCHEZ MARÍN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 151.92 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 del Estado en la partida registral N° P01007732 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral 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° 1225-2018/SBN-DGPE-SDS, la Subdirección de Supervisión traslada el escrito presentado el 16 de marzo de 2018 (S.I. N° 08524-2018) por **RUTH DINA SÁNCHEZ MARÍN** (en adelante "la administrada") mediante el cual solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta siguiente documentación en copia simple: **a)** acta de asamblea general extraordinaria de pobladores de la Agrupación de familias Villa Estela de 9 de marzo de 2008 (fojas 3); **b)** acta de asamblea general extraordinaria de pobladores de la Agrupación de familias Villa Estela de 23 de marzo de 2008 (fojas 8); **c)** constancia de vivencia N° 000432 emitida por la Agrupación de Familias Sector Villa Estela el 11 de setiembre del 2006 (foja 11); **d)** constancia de vivencia N° 051-2008 emitida por la Agrupación de Familias Sector Villa Estela el 5 de mayo del 2008 (foja 12); **e)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 6 de junio del 2018 (foja 12); **f)** constancia de posesión

emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 6 de junio del 2018 (foja 12); **g)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 23 de mayo del 2013 (foja 13); **h)** documento nacional de identidad (fojas 14); **h)** constancia de estudios expedido por el I.E.P. "Los Rosales" el 12 de julio de 2005 (fojas 15); **I)** tarjeta de crecimiento y desarrollo expedido por el Hospital Nacional Docente Madre "Niño San Bartolomé" (fojas 15); y, **j)** curriculum vitae (fojas 17).



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, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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) 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".



6. 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.

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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de libre disponibilidad; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 517-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2018 (fojas 19), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° P01007732 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 25), signado con el CUS N.º 32736, que constituye un área de equipamiento urbano destinado a Servicios Comunes; **ii)** mediante Resolución N° 0965-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de octubre del 2016 se ha extinguido la afectación en uso favor del Pueblo Joven P.I.M. Panamericana Norte-Primera Etapa, Sector II, Grupo J (fojas 26); y, **iii)** se encontraría totalmente dentro de un ámbito sin zonificación.

10. 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



RESOLUCIÓN N° 404-2019/SBN-DGPE-SDDI

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".

11. 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 77° de "el Reglamento" deben acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.

12. 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:

12.1. Las copias simples de la constancia de vivencia emitidas por la Agrupación de Familias "Villa Estela" el 11 de setiembre de 2006 (fojas 11) y 5 de mayo de 2008 (fojas 12), no han sido emitidas por una autoridad pública, por lo tanto, no resultan documentos idóneos que acrediten la antigüedad de la posesión alegada por "la administrada" de conformidad con el literal j.5) del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

12.2. La copia simple del acta de asamblea general extraordinaria del 9 y 23 de marzo de 2008 (fojas 8 y 11) y el registro como asociado de la Agrupación de Familias Villa Estela (fojas 7); no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión que se ejerza sobre "el predio", toda vez que estos son acuerdos privados de la referida agrupación.

12.3. La copia simple de la Constancia de Posesión N° 096 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 23 de mayo de 2013 y 6 de junio del 2000 (fojas 13 y 12), no permite establecer su correspondencia con "el predio".

12.4. La copia simple de constancia de estudios emitida el 12 de julio de 2005 (fojas 15), carnet de crecimiento y desarrollo (fojas 15) y curriculum vitae (fojas 17) no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión que se ejerza sobre "el predio".

13. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 1026-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo 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 acrediten 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.

14. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue diligenciado a la dirección señalada por “la administrada” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo notificado el 11 de marzo del 2019 (fojas 32) por lo que de conformidad al numeral 21.4.¹ del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS, con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; se le tiene por bien notificada, siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 2 de abril de 2019.

15. 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.

16. 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 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, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 477-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 0511-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RUTH DINA SÁNCHEZ MARÍN** 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.° 20.1.1.4.



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

1 Artículo 21. Régimen de la Notificación Personal

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.