



RESOLUCIÓN N° 1166-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de diciembre de 2018

VISTO:

El expediente N° 368-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PRIMITIVA RIOS DE LA CRUZ** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 105,00 m², ubicada en el lote 10-C de la manzana "E" Prolongación El Rosal, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio".

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 27 de abril de 2018 (S.I. N° 15517-2018) Primitiva Rios De la Cruz (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio" (fojas 1-3). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 4); **b)** copia del Título de afectación en uso registrado, emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, el 31 de mayo de 2000 (foja 5); **c)** copia del Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal del 27 de agosto de 2009 (fojas 6-8); **d)** copia de la solicitud de desafectación de uso de suelo del servicio comunal a vivienda, presentada por la el Asentamiento Humano Prolongación El Rosal ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 22 de octubre de 2009 (foja 9); **e)** copia del Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal del 19 de agosto de 2011 (fojas 10-11); **f)** copia del certificado de posesión del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, emitido a favor de "la administrada" y otros, el 15 de noviembre de 2011 (foja 12); **g)** copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial HR y PU) del año 2018, emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, el 24 de enero de 2018 (fojas 13-14); y, **h)** copia del recibo de suministro eléctrico, de abril de 2018 (foja 15).



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/SBNN° 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”.



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° 697-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2018 (fojas 16-18), en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02049602 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima (fojas 19-21), destinado a Uso de Local Comunal; **ii)** de acuerdo a lo señalado en la Ficha Técnica N° 0613-2018/SBN-DGPE-SDS, de fecha de inspección el 2 de marzo de 2018, se haya en ocupación de terceros; **iii)** de las imágenes del Google Earth, se concluye que “el predio” empieza a ser ocupado desde marzo de 2010, ocupación que continua a la fecha; y **iv)** se encuentra sobre Zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), de acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, distrito de San Juan de Lurigancho, Áreas de tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1081-MML de fecha de publicación 07-10-07, publicado en el Portal WEB del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP).



RESOLUCIÓN N° 1166-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, de la evaluación de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, con los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de la posesión sobre “el predio”, se advirtió lo siguiente: **i)** el título de afectación en uso emitido por COFOPRI, el 31 de mayo del 2000, respecto del lote 10 manzana “E” a favor del Pueblo Joven Prolongación El Rosal, no acredita la posesión que usted señala ejercer sobre “el predio”; **ii)** el certificado de posesión emitido por el Asentamiento Humano Prolongación El Rosal a su favor y otros, el 15 de noviembre de 2011, es un documento emitido por una Asociación, es decir corresponde a un documento de carácter privado ya que no ha sido emitido por Entidad Pública; y, **iv)** la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) del año 2018, ha sido emitida con posterioridad a la fecha establecida para el cumplimiento de las causales de venta directa relacionadas a la posesión sobre “el predio”, entendiéndose causal c) o d)¹ esto es 25 de noviembre de 2010 o 5 años anteriores a la fecha señalada.



12. Que, por lo señalado esta Subdirección emitió el Oficio N° 1935-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2018 (fojas 23-24) (en adelante “el Oficio”) a efectos de informar a “la administrada” que, si bien la afectación en uso a favor del Pueblo Joven Prolongación El Rosal ha sido extinguida, “el predio” aún mantiene su condición de bien de dominio público; por lo que se deberá evaluar si el mismo ha perdido la naturaleza o condición apropiada para ser destinado a la prestación de un servicio público. En ese sentido se le requirió lo siguiente: **i)** presentar un escrito aclarando la causal de venta directa invocada, entendiéndose causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”; y, **ii)** dependiendo de la causal señalada, acreditar la posesión mediante la documentación establecida para dicha causal en el inciso j) del numeral 6.2 del Artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN”²; otorgándose el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de



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 indubitadamente 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.
- d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

² Presentación de la solicitud

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de 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.
- j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

(...)

Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

k. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

la distancia de un día hábil computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio” para que subsane las observaciones advertidas.

13. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado bajo puerta el 20 de agosto de 2018 en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, según consta en el Acta de Notificación N° 000252 (foja 22) al no encontrarse a persona alguna en el domicilio indicado, por lo que de conformidad con el numeral 21.5³ 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 Ley N° 27444; razón por la cual se le tiene por bien notificada; por lo que, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 13 de setiembre de 2018.



14. Que, mediante escrito presentado el 07 de septiembre de 2018 (S.I. N° 33068-2018) (fojas 25-31) es decir dentro del plazo otorgado, “la administrada”, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia del Título de afectación en uso registrado, emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI el 31 de mayo de 2000 (fojas 33-34); **ii)** copia del Acta de Compromiso, de fecha 18 de abril de 2006, suscrita por “la administrada” y otros (foja 36); **iii)** copia del Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal del 27 de agosto de 2009 (fojas 38-40); **iv)** copia de la solicitud de desafectación de uso de suelo del servicio comunal a vivienda, presentada por el Asentamiento Humano Prolongación El Rosal ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 22 de octubre de 2009 (foja 41); **v)** copia del Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, el 19 de agosto de 2011 (fojas 43-45); **vi)** copia del Certificado del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, emitido a favor de “la administrada” y otros, el 15 de noviembre de 2011 (foja 46); **vii)** Constancia de Contribuyente N° 056-2018-SGRyOT/GAT/MDSJL, emitida por la Subgerencia de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, el 06 de septiembre de 2018 (foja 47); y, **viii)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 1179-2018, emitida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, el 03 de septiembre del 2018 (foja 48).



15. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

15.1 Respetto a la primera observación

Mediante el escrito señalado en el considerando que antecede, “la administrada” señala sustentar su pedido de venta directa en la causal c) del Artículo 77° de “el Reglamento” (foja 25).

En ese sentido, se ha determinado que “la administrada” ha cumplido con aclarar la causal en la que ampara su solicitud de venta directa.

15.2 Respetto a la segunda observación

“La administrada” presentó los documentos descritos en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, respecto de los cuales corresponde pronunciarse según el siguiente detalle:

- i) La copia del Título de afectación en uso registrado, emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI el 31 de mayo de 2000 (fojas 33-34), la copia del Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal del 27 de agosto de 2009 (fojas 38-40); la copia de la solicitud de desafectación de uso de suelo del servicio comunal



³ 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



RESOLUCIÓN N° 1166-2018/SBN-DGPE-SDDI

a vivienda, presentada por el Asentamiento Humano Prolongación El Rosal ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 22 de octubre de 2009 (foja 41); la copia del Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, el 19 de agosto de 2011 (fojas 43-45); y, la copia del Certificado del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, emitido a favor de "la administrada" y otros, el 15 de noviembre de 2011 (foja 46); son documentos presentados en la solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente resolución, los cuales ya han sido materia de evaluación en el presente procedimiento, siendo que los mismos no acreditan la posesión requerida para la causal de venta directa señalada, tal cual lo descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución.

- ii) La copia del Acta de Compromiso, de fecha 18 de abril de 2006, suscrita por "la administrada" y otros (foja 36), corresponde a un documento privado; por lo que al no ser emitido por Institución Pública no acredita la posesión que señala ejercer sobre "el predio".
- iii) La Constancia de Contribuyente N° 056-2018-SGRyOT/GAT/MDSJL, emitida por la Subgerencia de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, el 06 de septiembre de 2018 (foja 47); documento que no cumple con lo establecido en el inciso j) del numeral 6.2 del Artículo VI de "Directiva N° 006-2014/SBN"; siendo que ha sido emitido en fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.

En ese sentido, se ha determinado que "la administrada" no ha cumplido con acreditar la posesión requerido para la causal c) de venta directa, mediante la documentación establecida en el inciso j) del numeral 6.2 del Artículo VI de "Directiva N° 006-2014/SBN"; por tanto, no ha subsanado la segunda observación advertida a su solicitud de venta directa.

15.3 Respecto a la tercera observación

"La administrada" presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 1179-2018, emitida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho el 03 de septiembre del 2018 (foja 48), que determina que "el predio" se encuentra sobre Zona Residencial Densidad Media.

Por lo que, se ha determinado que "la administrada" ha cumplido con subsanar la observación advertida.

16. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas para determinar que "la administrada" no subsanó lo requerido por esta Subdirección, como en el caso de autos, en donde se determinó que solo subsanó una de las observaciones señaladas en "el Oficio", por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse 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.

17. 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° 1637-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1365-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **PRIMITIVA RIOS DE LA CRUZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo séptimo de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 8.0.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES