



RESOLUCIÓN N° 0001-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1125-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el Señor **LUPECINO SALVATIERRA HILARIO**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de **10 275, 82 m²**, ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 12677619 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 55016 (en adelante "el predio").

CONSIDERANDO:

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el "T.U.O. de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), 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 estatales 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 (en adelante "el ROF de la SBN"), aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de mayo del 2013 (S.I. N° 08657-2013), Lupecino Salvatierra Hilario (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en el marco de la causal establecida en el literal c) del artículo 77 de "el Reglamento" de la Ley N° 29151(fojas 1), posterior a ello, "el administrado" presenta lo siguientes escritos del 30 de julio del 2014 (S.I. N° 16032-2014) (fojas 3), del 19 de febrero del 2015 (S.I. N° 03450-2015) (fojas 50), del 05 de febrero del 2018 (S.I. N° 03780-2018) (fojas 79), del 08 de febrero de 2018 (S.I. N° 04192-2018) (fojas 157), del 15 de junio del 2018 (S.I. N° 22452-2018) (fojas 169), y siguientes, adecuando su solicitud de venta directa de "el predio", al inciso d) de "el Reglamento"; para tal efecto, presentó, entre otros, los documentos siguientes: **1)** Copia simple del documentos de identidad de "el administrado"(fojas 12); **2)** copia simple de la memoria Descriptiva, Plano Perimétrico y de Ubicación con cuadro de coordenadas en el Datum PSAD 56-Z18 de la Parcela N° 1 Mz. - "K" consignando el área de 10 275, 58 m²(fojas 18 -19); **3)** Partida Registral N°12677619 del Registros de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 53); **4)** Copia certificada de la Constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 2 de julio del 2004, en la que se indica la ubicación del predio como manzana "K" Lote 01 de la Asociación de productores Agropecuarios "Las Huertas de



Pachacamac", Sector José Gálvez, distrito de Pachacamac, departamento de Lima, conforme a la Ficha Catastral N° 034781, respecto del área de 11 0104, 31(fojas 54); **5**) Certificado de Jurisdicción N° 0004-2015-MDP-GDUR emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 17 de febrero de 2015(fojas 55); y **6**) Constancia de Registro de Contribuyente N° 031-2018-MDP-GR-SGRR emitida el 12 de junio de 2018 por la Municipalidad Distrital de Pachacamac(fojas 171).

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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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. En concordancia con ello, 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, 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.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, **la titularidad del predio materia de venta**, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y en segundo 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.

9. Que, como parte de la calificación formal se procedió a evaluar la documentación presentada por "el administrado", advirtiéndose que el presente procedimiento de venta directa cumple con los requisitos formales de la causal "d" del artículo 77° de "el Reglamento", de conformidad con el numeral 6.3 de la "Directiva N.° 006-2014/SBN", razón por la cual, mediante Memorando N° 881-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2018, se reasigna el presente procedimiento a una brigada instructora, a fin de que se realice la calificación sustantiva.

10. Que, mediante Informe de Brigada 1055-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018 (fojas 176) se realizó la calificación sustantiva a la documentación presentada por "el administrado" y a la inspección realizada el 02 de noviembre de 2017 plasmada en la Ficha Técnica N° 0041-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 160), concluyéndose que, ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa presentada por "el administrado" cumple de manera conjunta con los requisitos de fondo que exige la causal "d" del artículo 77° de "el Reglamento".

11. Que, mediante Memorandum N° 0135-2018/SBN del 20 de setiembre del 2018 (fojas 181), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI





RESOLUCIÓN N° 0001-2020/SBN-DGPE-SDDI

de "la Directiva N° 006-2014/SBN" concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11° del "ROF de la SBN", aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

12. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de "Directiva N° 006-2014/SBN", se llevó a cabo la **valuación comercial**, conforme se detalla a continuación:

12.1 La Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante la "Dirección de Construcción") mediante Oficio N° 2323-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 06 de noviembre del 2019 [(S.I. N° 35953-2019) fojas 229] en atención a las observaciones realizadas al Informe adjunto al Oficio N° 1199-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 10 de junio del 2019 [(S.I. N° 18972-2019) fojas 207], remite un nuevo Informe Técnico de Tasación del 04 de noviembre del 2019 que establece como valor de "el predio" la suma de \$ 308 581,34 dólares americanos (trescientos ocho mil quinientos ochenta y uno con 34/100 dólares); otorgándosele a través del Informe Brigada N° 1398-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de diciembre de 2019 (fojas 254), conformidad a la tasación remitida debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

13. Que, en relación a la publicidad del presente procedimiento, mediante Oficio N° 4423-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de diciembre de 2019(fojas 258), se comunicó a "el administrado" el valor del precio de venta remitiéndole el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial "El Peruano" y en otro de mayor circulación de la Región en donde se ubica "el predio", con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación. Dicho aviso debería ser ingresado a las empresas editoras en **el plazo máximo de cinco (5) días hábiles**, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento, de conformidad con el numeral 6.9.1 de la Directiva N° 006-2014/SBN. Posteriormente debería remitir a esta Superintendencia el original de las páginas completas de los diarios donde se realizaron las publicaciones respectivas, **en el plazo máximo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día, computados a partir del día siguiente de la última publicación efectuada**, de conformidad con el numeral 4) del artículo 132° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

14. Que, "el Oficio" fue notificado el 05 de diciembre de 2019(fojas 258); razón por la cual se tiene por bien notificada, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del "T.U.O. de la LPAG". En tal sentido, el plazo de cinco (5) días hábiles para ingresar ante las respectivas empresas editoras la esquila del aviso del procedimiento de compraventa venció



el 12 de diciembre del 2019, y el plazo para remitir a esta Superintendencia las publicaciones respectivas venció el 30 de diciembre del presente año.

15. Que, respecto a la improrrogabilidad de los plazos, el numeral 142.1) del artículo 142° el "T.U.O. de la Ley N° 27444", establece que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la referida norma dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

16. Que, "el administrado" no ha presentado la esquila del aviso del procedimiento de compraventa publicada en el Diario Oficial "El Peruano" y en otro de mayor circulación de la Región en que se ubique "el predio", hasta la emisión de la presente resolución, lo cual se evidencia del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia - SID,(fojas 259) asimismo se evidencia que en el Diario Oficial "El Peruano" no se ha publicado la citada esquila, de acuerdo a la búsqueda realizada en la página web de la citada editora (fojas 260).

17. Que, en tal sentido, "el administrado" no ha cumplido con ingresar ante esta Subdirección las respectivas empresas editoras la esquila del aviso del procedimiento de compraventa de "el predio", debiéndose hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; en consecuencia, corresponde dar por concluido el procedimiento administrativo de venta directa por causal establecida en el literal **d)** del artículo 77° de "el Reglamento", de conformidad con lo establecido en el cuarto párrafo del numeral 6.8.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.

18. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 el TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Informe Técnico Legal N° 001-2020/SBN-DGPE-SDDI del 02 de enero del 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. DAR POR CONCLUIDO el procedimiento de **VENTA DIRECTA** sustentado en la causal establecida en el literal **d)** del artículo 77° del Reglamento de la "Ley N° 29151", respecto del predio de **10 275, 82 m²**, ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 12677619 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 55016, presentada por **LUPECINO SALVATIERRA HILARIO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.
POI N° 20.1.1.16



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