



## **RESOLUCIÓN N° 0030-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de enero de 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 949-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **COMITÉ VECINAL LA NUEVA VILLA ZONA 7 NUEVO MILENIO DE DISTRITO DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO** representada por su secretaria general Sandra Rios Garabito, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 933,25 m<sup>2</sup>, ubicado en el pueblo joven Los Rosales, distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 5 de setiembre de 2019 (S. I. N° 29452-2019), **COMITÉ VECINAL LA NUEVA VILLA ZONA 7 NUEVO MILENIO DE DISTRITO DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO** representada por su secretaria general Sandra Rios Garabito (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia literal de la partida registral N° P03137560 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral N° IX - Sede Lima (fojas 2); y, **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su representada (fojas 6).



4. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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.



5. Que, el procedimiento de 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").

6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. 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; 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.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1071-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019 (foja 7), el que concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03137560 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (foja 2), con CUS N° 27973; ii) en virtud de la Resolución N° 782-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2014, se extinguió la afectación en uso del Ministerio de Educación; iii) constituye un lote de equipamiento urbano de servicios públicos complementarios (área destinada a educación), por lo que es un bien de dominio público; y, iv) se encuentra desocupado y libre de edificaciones, según las Fichas Técnicas N° 0233-2013/SBN-DGPE-SDS del 28 de mayo de 2013 (fojas 10) y N° 0458-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2015 (fojas 11); y, iv) según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, realizada el 12 de diciembre de 2018, no se advierte delimitación u ocupación.

9. Que, "la asociación" no precisó la causal en la cual sustenta su requerimiento; razón por la que esta Subdirección evaluó su solicitud teniendo en cuenta para ello los





## RESOLUCIÓN N° 0030-2020/SBN-DGPE-SDDI

requisitos establecidos por las causales a)<sup>1</sup>, b)<sup>2</sup>, c)<sup>3</sup>, d)<sup>4</sup> y e)<sup>5</sup> del artículo 77° de “el Reglamento”, los que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3839-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 14) a través del cual se solicitó a “la asociación” lo siguiente: **i)** reformule su pedido indicando la causal de venta directa prevista en el artículo 77° de “el Reglamento” en la que sustenta su requerimiento; y, **ii)** documentación que sustente la causal, en la que se ampara su pedido, la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

11. Que, es conveniente precisar que, “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente Resolución, el 5 de setiembre de 2019; sin embargo, conforme se advierte en el Informe de devolución del 16 de octubre del 2019 (foja 14), no se pudo efectuar la notificación por ya que falta indicar el lote, procediéndose a la devolución del documento, conforme se advierte en el informe de devolución del 16 de octubre del 2019(fojas 14).

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección mediante Memorando N° 4268-2019/SBN-DGPE-SDDI de 16 de diciembre de 2019 (fojas 19), solicitó a la Unidad de Tramite Documentario (UTD), de conformidad con lo establecido en el inciso 21.2<sup>6</sup> del

### 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:

- <sup>1</sup> a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo acceso directo sea a través de aquel.
- <sup>2</sup> b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional, regional o local cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el organismo competente.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

### 6 Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

(...)

21.2 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.



artículo 21° e inciso 23.1.2<sup>7</sup> del artículo 23 del "TUO de la LPAG", efectuar la notificación vía publicación de "el Oficio", el cual fue publicado en el diario Expreso el 19 de diciembre de 2019 (fojas 21). Por lo que el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas **venció el 14 de enero de 2020.**

**13.** Que conforme consta de autos "el administrado" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," dentro del 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 expediente 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 a esta Subdirección 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 36-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 033-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por el **COMITÉ VECINAL LA NUEVA VILLA ZONA 7 NUEVO MILENIO DE DISTRITO DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO** representada por su secretaria general Sandra Rios Garabito, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.** - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda de conformidad con sus atribuciones.

**Artículo 3°.**- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

#### Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.18



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

<sup>7</sup> Artículo 23.- Régimen de publicación de actos administrativos

(...)

23.1.2 En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado:

- Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada.
- Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo.