



RESOLUCIÓN N° 028-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 706-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARLITA DIANE MARWELYN AYALA FERNÁNDEZ**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 983.77 m², denominada lote N° 4, manzana J del Sector Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 – Pampa León Nueva Asociación, distrito de la Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 24 de agosto de 2017 (S.I. N° 28576-2017), **CARLITA DIANE MARWELYN AYALA FERNÁNDEZ** (en adelante “la administrada”) petitiona la venta directa de “el predio” invocando la causal d)¹ del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota, del 13 de abril de 2016 (fojas 3); **c)** plano de ubicación y localización de “el predio”

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:
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 indubitablemente 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.

suscrito por el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota, de abril de 2017 (fojas 5); **d**) plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota, de abril de 2017 (fojas 6); **f**) copia simple de la partida registral P03269566 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 11); **g**) constancia de posesión emitida por la Comunidad Campesina de Llanavilla, el 8 de mayo de 2002 (fojas 15); **h**) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrónomo Jorge Pablo Sanabria Saenz, de junio de 2005 (fojas 16); **i**) imágenes fotográficas (fojas 18);y, **j**) archivo digital (fojas 23).



4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa 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 "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, 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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 "el Reglamento", la "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, mediante Oficio N° 251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (foja 24), reiterado mediante Oficio N° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (foja 25), se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), informe si esa entidad tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre "el predio"²; habiendo


² En el marco de lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal

RESOLUCIÓN N° 028-2019/SBN-DGPE-SDDI


respondido dicha entidad, mediante Oficio N° 1246-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 28 de marzo de 2018 (S.I. N.° 10819-2018), suscrito por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI, que sobre el área en consulta no se encuentra implementado el Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda-PAL (foja 27).



11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1316-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2018 (fojas 28), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° P03269566 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral de Lima (foja 30); y, **ii)** se encuentra totalmente en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista -PTP.



12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección en virtud de la normativa citada en el sexto considerando de la presente resolución requirió a "la administrada" mediante el Oficio N° 3513-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 36), presente documentación que acredite la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, dado que las fotografías que corren a fojas 18-22, constituyen documentos privados; razón por la cual no pueden ser valorados como documentos idóneos de conformidad con el numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN". Para lo cual, se le otorgó 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.



13. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado a "la administrada" en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, el 28 de noviembre de 2018 (fojas 36), de conformidad con el numeral 1³ 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, siendo que el plazo para la subsanación de la observación contenida en "el Oficio" venció el 20 de diciembre de 2018.

14. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario - SID (fojas 37) "la administrada" no cumplió con subsanar la observación advertida 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 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.

3 Artículo 21° Régimen de la notificación personal.-

1) La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

15. 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 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° 029-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 047-2019-SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2019.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARLITA DIANE MARWELYN AYALA FERNÁNDEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



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

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.2.



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