



RESOLUCIÓN N° 100-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de enero de 2019

VISTO:

El expediente N° 366-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **YOLANDA JANAMPA VALENCIA** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 105,00 m², ubicada en el lote 10-B 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 Memorando N° 2166-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de julio de 2018 (foja 16) la Subdirección de Supervisión deriva a esta Subdirección la copia del escrito presentado el 27 de abril de 2018 (S.I. N° 15516-2018) por Yolanda Janampa Valencia (en adelante "la administrada") mediante la cual peticona la venta directa de "el predio" (fojas 1-3). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **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 a favor del Pueblo Joven Prolongación El Rosal, el 31 de mayo de 2000 (foja 5); **c)** copia simple de la Resolución Jefatural N° 00757, emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, el 7 de noviembre de 2005 (foja 6); **d)** copia simple del Acta de Asamblea General Extraordinaria del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, el 27 de agosto de 2009 (fojas 7-9); **e)** copia simple del Acta de Asamblea General Extraordinaria del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, el 19 de agosto de 2011 (fojas 10-12); **f)** copia del Certificado del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, emitido a su favor y otros, el 15 de noviembre de 2011 (foja 13); y, **g)** copia de la Hoja Resumen Impuesto Predial y Licencia de Funcionamiento 2018, emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, el 26 de abril de 2018 (fojas 14-15).

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/SBN N° 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° 1038-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de septiembre de 2018 (fojas 23-24), 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 de Predios de la Oficina Registral Lima (fojas 25-27), destinado a Uso de Local Comunal; y, **ii)** el predio inscrito en la partida registral antes señalada fue materia de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la cual concluyó con la afectación en uso a favor del Pueblo Joven Prolongación El Rosal, afectación que a la fecha está extinguida, según consta en el asiento 00005 de la partida registral, considerado como Uso / Local Comunal; por lo que, constituye lote de equipamiento urbano, por tanto, es un bien de dominio público; **iii)** 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, se encuentra sobre Zonificación RDM (Residencial de Densidad Media).



RESOLUCIÓN N° 100-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en tal sentido para realizar la venta directa de un bien de dominio público – como es en el caso concreto – resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público, debiendo para ello “la administrada” cumplir con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

12. Que, en tal sentido, si bien a la fecha se ha extinguido la afectación en uso, se debe tener en cuenta lo regulado en el artículo 43° de “el Reglamento”, que señala: “La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias. Excepcionalmente, a solicitud de la entidad, previo informe sustentatorio, la SBN procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público (...). La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara”.

13. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, por lo que se emitió el Oficio N° 3506-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2018 (fojas 29-30) (en adelante “el Oficio”) a efectos de requerir a “la administrada” lo siguiente: **i)** presentar un escrito aclarando la causal de venta directa invocada; 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”¹; otorgándose el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un día hábil computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio para que subsane las observaciones advertidas.

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.

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.

14. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 28 de noviembre de 2018 (foja 29), en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.1 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General², razón por la cual "la administrada" ha sido debidamente notificada; por lo que, el plazo otorgado venció el 20 de diciembre de 2018.

15. Que, mediante escrito presentado el 12 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44831-2018) (fojas 31-34) es decir dentro del plazo otorgado, "la administrada", presenta, entre otros, los documentos siguientes: **i)** copia certificada del Título de afectación en uso registrado, emitido por COFOPRI, el 31 de mayo de 2000, a favor del Pueblo Joven Prolongación El Rosal (fojas 36-37); **ii)** copia certificada de la Resolución Jefatural N° 00757, emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, el 7 de noviembre de 2005 (fojas 38-39); **iii)** copia certificada del Acta de Compromiso del 12 de abril de 2006, suscrita por "la administrada" y otros (fojas 41-42); **iv)** copia del Acta de Asamblea General Extraordinaria del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, el 27 de agosto de 2009 (fojas 43-47); **v)** copia de la solicitud de desafectación de uso de suelo del servicio comunal a vivienda, presentada ante la Municipalidad Metropolitana de Lima por el Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, el 22 de octubre de 2008 (foja 48); **vi)** copia certificada del Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, emitido a favor de "la administrada" y otros, el 19 de agosto de 2011 (fojas 50-54); **vii)** copia certificada del Certificado del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, emitido a favor de "la administrada" y otros, el 15 de noviembre de 2011 (foja 55); y, **viii)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 1736-2018, emitida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, el 10 de diciembre del 2018 (foja 56).

16. 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 descritas en el décimo primer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

15.1 Respecto a la primera observación

Mediante el escrito señalado en el considerando que antecede, "la administrada" precisa que solicita la venta directa según lo regulado en la causal c) del Artículo 77 del Reglamento" (foja 31).

En ese sentido, se ha determinado que "la administrada" ha cumplido con levantar la primera observación.

15.2 Respecto a la segunda observación

"La administrada" al haber indicado que peticiona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", corresponde que esta Subdirección evalúe si ha cumplido con presentar lo siguiente: **i)** nuevos medios probatorios de posesión expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y que correspondan con "el predio"; y, **ii)** certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente a fin de determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere.

15.2.1. Respecto de la presentación de nuevos medios probatorios de posesión

- i)** El Título de afectación en uso emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI el 31 de mayo de 2000 (fojas 36-37), acredita que COFOPRI dentro de un procedimiento de formalización a su cargo afectó en uso "el predio" a favor del Pueblo Joven Prolongación El Rosal, para que lo destine a local comunal. Siendo que, tal documento no acredita la posesión que pretende demostrar "la administrada".

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 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



RESOLUCIÓN N° 100-2019/SBN-DGPE-SDDI

- ii) La Resolución Jefatural N° 00757, emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 7 de noviembre de 2005 (fojas 38-39), declara precedente el reconocimiento e inscripción en el Registro Único de Organizaciones Sociales (RUOS) de la Junta Directiva del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal y no acredita en forma alguna la posesión del predio en favor de "la administrada".
- iii) El Acta de Compromiso del 12 de abril de 2006, suscrita por "la administrada" y otros (foja 41), el Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal del 27 de agosto de 2009 (fojas 43-47), el Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal del 19 de agosto de 2011 (fojas 50-54) y el Certificado del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, emitido a favor de "la administrada" y otros, el 15 de noviembre de 2011 (foja 55) si bien hacen mención de la calidad de "moradora" de "el predio" por parte de "la administrada", se trata de documentos emitidos por una asociación de carácter privado; por lo que no cumple con lo requerido mediante "el Oficio", de acuerdo a lo regulado en el inciso j) del numeral 6.2 del Artículo VI de "Directiva N° 006-2014/SBN".
- iv) La solicitud de desafectación de uso de suelo del servicio comunal a vivienda, presentada ante la Municipalidad Metropolitana de Lima por el Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, el 22 de octubre de 2008 (foja 48) se trata de un documento que sólo deja constancia de un pedido a una autoridad pública.

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser una abreviatura o un nombre estilizado.

15.2.2. Respetto de la presentación del Certificado de Zonificación

- v) "La administrada" ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 1736-2018, emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho el 10 de diciembre del 2018 (foja 56), documento que señala que "el predio" se encuentra sobre Zona Residencial Densidad Media, por lo que ha cumplido con acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

A modo de resumen, cabe señalar que "la administrada" no ha cumplido con acreditar formalmente la posesión requerida 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".

17. Que, es conveniente precisar que ante el incumplimiento de las observaciones contenidas en "el Oficio", corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles sus solicitudes 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.

18. 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° 095-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 122-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **YOLANDA JANAMPA VALENCIA** 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° 20.1.1.4



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