SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 397-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de Abril de 2019

VISTO:

El expediente N° 298-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **TONY ROGER BRONCANO MEJIA** y **ENA MÍRYAM MEJIA MINIANO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 151.99 m² ubicada en el Lote 1, Manzana J10, Sector II, Grupo J, Primera Etapa del Pueblo Joven P.I.M. Panamericana Norte, distrito de Ancón, Provincia y departamento de Lima, inscrita a favor de El Estado en la Partida P01007732 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima; en adelante "el predio"; y,

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° 1221-2018/SBN-DGPE-SDS, la Subdirección de Supervisión traslada el escrito presentado el 16 de marzo de 2018 (S.I. N° 08529-2018) por **TONY ROGER BRONCANO MEJIA** y **ENA MÍRYAM MEJIA MINIANO** (en adelante "los administrados") mediante el cual solicitan la venta directa de "el predio" (fojas 2). Para tal efecto, adjuntan la documentación siguiente: **a)** copia simple de sus documentos nacionales de identidad (fojas 3); **b)** Constancia de Vivencia N° 000026 emitida por la Agrupación de Familias Sector Villa Estela el 6 de marzo del 2018 (foja 4); **c)** Constancia de Vivencia N° 00442 emitida por la Agrupación de Familias Sector Villa Estela el 19 de setiembre de 2006 (foja 4); **d)** Constancia de Posesión N° 096 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 10 de enero del 2007 (foja 5); **e)** Resolución Gerencial N° 153-2009/GSCPS/MDA expedida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 26 de

noviembre de 2009 (fojas 6); **f)** Registro padrón de socios de Tony Rogers Broncano Mejía (fojas 7); **g)** acta de asamblea general extraordinaria de pobladores de la Agrupación de Familias Villa Estela el 23 de marzo de 2008 (fojas 8); **h)** acta de asamblea general extraordinaria de pobladores de la Agrupación de Familias Villa Estela el 9 de marzo de 2008 (fojas 11); y, **i)** recibo de suministro de energía expedido por EDELNOR en febrero de 2018 (fojas 17).

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, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud.

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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.° 518-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2018 (fojas 19), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 151,99 m² se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida N° P01007732 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 22), signado con el CUS N.° 32736; constituyendo además un Área de Equipamiento Urbano destinado a Servicios Comunales; **ii)** mediante Resolución N° 0965-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de octubre del 2016 se extinguió la afectación en uso favor de P.J.: P.I.M. Panamericana Norte-Primera Etapa, Sector II, Grupo J (fojas 26); y, **iii)** se superpone totalmente en un ámbito que no tiene zonificación.

9. Que, si bien es cierto por regla general los bienes de dominio público no pueden ser objeto de compraventa, también lo es que estos pueden ser materia de venta directa siempre y cuando hubieran perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo para ello los administrados cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo de la "Directiva N° 006-2014/SBN"[1].

---

[1] De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá

RESOLUCIÓN N° 397-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en tal sentido, a fin de que proceda una venta directa respecto de un bien de dominio público, "la administrada" además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de "el Reglamento" deben acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

11.1 Las copias de la constancia de vivencia emitida por la Agrupación de Familias "Villa Estela" el 6 de marzo de 2018 (fojas 4), no ha sido emitida por una autoridad pública, por lo tanto, no resulta un documento idóneo de conformidad con el literal j.5) del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"[1].

11.2 La copia simple de la Constancia de Posesión N° 096 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 10 de enero de 2007 (fojas 5), no cuenta con datos técnicos que permitan establecer su correspondencia con "el predio".

11.3 La copia simple de recibo de luz de febrero de 2018 (fojas 17) no resulta un documento idóneo, dado que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, asimismo corresponde a persona distinta al administrado.

12. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 1023-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 29) requiriendo a "los administrados" la documentación siguiente: **i)** cumpla con expresar si su petitorio se encuentra inmerso en la causal c) o d) del artículo 77 de "el reglamento", dado que alega el ejercicio de posesión de "el predio"; **ii**) Para el caso de la causal c) los medios probatorios que acredite posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 y adjunte el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de "el predio" si la hubiere (para el caso de la causal c); y, **iii)** para el caso de la causal d) los medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; otorgándosele el plazo de 15 días hábiles más el termino de distancia de un (1) día hábil.

13. Que, es conveniente precisar, que el 11 de marzo del 2019, "el Oficio" fue notificado a "los administrados" en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, encontrándose en dicha diligencia a Ena Míryam Mejía Miniano, identificada con DNI 08838616 , quien declaró ser la titular, según

---

tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere.

[1] **j.5** Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

consta en el cargo de "el oficio" (fojas 32), en tal sentido, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en "el oficio" venció el 2 de abril de 2019.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 34) "los administrados" no cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisible su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento 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.

15. Que, de otro lado, corresponde 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 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, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 462-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 0507-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **TONY ROGER BRONCANO MEJIA** y **ENA MÍRYAM MEJIA MINIANO** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

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