



RESOLUCIÓN N° 565-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 165-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALFREDO PEÑALOZA CATACHURA** y **MAXIMINIA HERMELINDA AGUIRRE YALICO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio ubicado en el lote 7, manzana 7B, sector 12 de Noviembre del Pueblo Joven Pamplona Alta, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-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 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 11 de febrero de 2019 (S.I. N° 04137-2019) **GUSTAVO CARLOS COLLACHAGUA LAZARO** (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio", manifestando encontrarse en posesión desde el año 2010 (foja 1), para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de sus Documentos Nacionales de Identidad (fojas 2); **b)** copia simple del recibo N° 15760003-142111201012 emitido en diciembre de 2010 por el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (fojas 4); **c)** copia simple de los recibos emitidos en el año 2011, 2012, 2013, 2015 a 2018 por SEDAPAL (fojas 5); **d)** copia simple de los recibos emitidos en el año 2013 a 2019 por Luz del Sur (fojas 12); **e)** copia simple del estado de cuenta detallado y pago del impuesto predial del periodo 2013 al 2016 realizado el 24 de febrero de 2016 (fojas 20); **f)** copia simple de la constancia de posesión N° 649-2013-SGOPCGT-GDU-MDSJM emitida el 2 de agosto de 2013 por la



Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del territorio de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 25); y, **g**) copia simple de la Resolución N° 0019-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de enero de 2019 (fojas 27).

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, 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; 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.

6. 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 inadmisibles la solicitud.



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.° 302-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2019 (fojas 36), concluyendo respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** toda vez que no adjunta documentación técnica que permita identificar la ubicación real del área solicitada, la evaluación se realizó con el polígono que se obtiene de la Resolución N° 019-2019/SBN-DGPE-SDAPE, adjunta a su solicitud, por referirse a la ubicación de "el predio"; **ii)** cuenta con una extensión de 175.54 m² el cual se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, en la partida registral N° P03155211 del Registro Predial de Lima, sobre el cual se ha extinguido la afectación en uso que otorgo el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en el proceso de formalización que tuvo a cargo, según consta en el asiento 00003 de la referida partida registral; **iii)** constituye un lote de equipamiento urbano, por lo que es un bien de dominio público; y, **iv)** no cuenta con zonificación.





RESOLUCIÓN N° 565-2019/SBN-DGPE-SDDI

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.

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

11. Que, mediante el Memorando N° 996-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2019 se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE informe sobre las gestiones realizadas para la inscripción de la Resolución N° 019-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 43). Es así que, mediante Memorando N° 1254-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2019, la SDAPE informa que, mediante el Oficio N° 2754-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo de 2019, solicitaron a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos -SUNARP la inscripción de la citada resolución (fojas 44). Cabe precisar que, de la revisión del aplicativo on-line de la SUNARP, se verificó que la Partida Registral N° P03155211 se encuentra inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia (fojas 51).

12. Que, mediante escrito presentado el 15 de mayo de 2019 (S.I. N° 15849-2019) "los administrados" presentan copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 0604-2019-MML-GDU-SPHU emitido el 29 de abril de 2019 por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 46).

13. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos descritos en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "los administrados" pretenden acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que el recibo N° 15760003-142111201012 emitido en diciembre de 2010 por el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL tiene como titular de conexión a "Local Comunal", y, los recibos por el servicio de agua del 2011 al 2018, de luz del 2013 al 2019, el recibo de cancelación del impuesto predial del periodo de 2013 a 2016 y 2018, y la constancia de posesión N° 0649-2013-SGOPCGT-GDU-MDSJM del 2 de agosto de 2013, se emitieron con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

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



14. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 1838-2019/SBN-DGPE-SDDI de 30 de mayo de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 52) esta Subdirección solicitó a “los administrados” lo siguiente: **i)** precise el área a solicitar, presentando de ser el caso, la documentación técnica correspondiente; **ii)** precise la causal a la cual se acogerá, teniendo en cuenta que, como ha señalado en su solicitud de venta directa, se encuentra en posesión de “el predio” desde el año 2010; y, **iii)** presente medios probatorios que acrediten la causal de venta directa a la cual se acogerá; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computado 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 – “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

15. Que, del Acta de Notificación de “el Oficio” (fojas 54), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por “los administrados” en su solicitud de venta directa y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 3 de junio de 2019 al no encontrarse presente “los administrados” u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 31 de mayo de 2019; motivo por el cual se le tiene por bien notificados de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444. En ese sentido, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de uno (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 25 de junio de 2019.

16. Que, mediante escrito presentado el 7 de junio de 2019 (S.I N.° 18826-2019), dentro del plazo otorgado mediante “el Oficio”, “los administrados” dieron respuesta a “el Oficio” (fojas 55), para lo cual señalan que su solicitud de venta directa se ampara en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 60), y, presentan copia legalizada de plano perimétrico de julio de 2017 suscrito por el ingeniero civil Jorge Manuel Martínez Sosa (fojas 57) y copia legalizada de la memoria descriptiva del 25 julio de 2017 suscrita por el ingeniero civil Jorge Manuel Martínez Sosa (fojas 58).



17. Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva N.° 006-2014/SBN”, corresponde determinar si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

17.1 Respecto a la documentación técnica

Se advierte que “los administrados” presentan nueva documentación técnica; en ese sentido se emitió el Informe Preliminar N.° 710-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2019 (fojas 61), con la cual se determinó estos documentos corresponden a “el predio”; con lo que se concluye que “los administrados” han subsanado la presente observación.

17.2 Precisar causal de venta directa

“Los administrado” se acogen a la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; con lo que se concluye que “los administrados” han subsanado la presente observación.

17.3 Respecto a los documentos que acrediten la posesión

“Los administrados” no han presentado documentación con la cual acrediten la posesión de “el predio” de acuerdo a la causal a la cual se acogen, teniendo en cuenta que la documentación presentada mediante el escrito presentado el 11 de febrero de 2019 se evaluó mediante “el Oficio”; con lo que se concluye que “los administrados” no han subsanado la presente observación.





RESOLUCIÓN N° 565-2019/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, del análisis efectuado, ha quedado demostrado en autos que “los administrados” solo han subsanado 2 de las 3 observaciones formulados por esta Subdirección, correspondiendo, por tanto, declarar inadmisibles la solicitud de venta directa presentada y disponerse el archivo definitivo del expediente, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo, teniendo en cuenta para ello lo señalado en la presente resolución.

19. . 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 Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 694-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 717-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALFREDO PEÑALOZA CATACHURA** y **MAXIMINIA HERMELINDA AGUIRRE YALICO**, 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.



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