



RESOLUCIÓN N° 646-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de julio de 2019

VISTO:

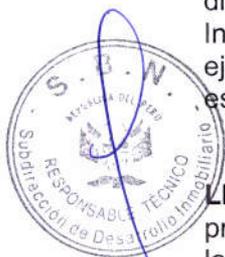
El Expediente N° 812-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LILY FLORES MORENO** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 90,00 m² ubicado en el pueblo joven de Villa el Salvador, manzana A, Lote 2-C, sub lote 11, sector 3, Grupo Residencial 31, distrito de Villa el Salvador, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 02 de octubre de 2017 (S.I. N° 33529-2017), **LILY FLORES MORENO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "la administrada" (fojas 7); **2)** copia literal de la partida registral N° P03249936 del Registro de Predios de la Oficina Registral de N° IX – Sede Lima (fojas 8 al 17); **3)** carta de renuncia como socio a la Asociación Pro Vivienda Los Cipreces del 05 de febrero del 2013(fojas 18 y 19); **4)** copia simple de Reglamento Interno de la Asociación Pro Vivienda Los Cipreces de Villa el Salvador (foja 20 al 30); **5)** copia simple de la citación policial del 25 de febrero de 2014 (fojas 31); **6)** copia simple de solicitud de garantías personales y/o posesorias del 21 de febrero de 2013 (fojas 32); **7)** copia simple de declaración jurada HR – PU del año 2009 emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador (fojas 33 y 34); y, **8)**



copia simple del certificado de posesión para fines de otorgamiento de servicios básicos N° 115-2016-MVES-GDU-SGCCU (fojas 35).

4. Que, mediante escrito presentado el 18 de abril de 2018 (S.I N.° 13965-2018), (fojas 38) "la administrada" señala nuevo domicilio procesal.

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, de manera excepcional, objeto de venta 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, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen 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 las solicitudes.

8. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la LPAG"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

9. 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.

10. 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 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.

11. Que, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1499-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2018 (fojas 56) según el cual se concluye lo siguiente: i) si bien la administrada no ha presentado documentación técnica de "el predio", sí ha adjuntado copia de la partida registral N° P03249936 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de N° IX – Sede Lima (fojas 48 al 53), e indica que formó parte de la





RESOLUCIÓN N° 646-2019/SBN-DGPE-SDDI

Asociación Pro Vivienda Los Cipreces cuya solicitud de venta directa se tramitó en el Expediente N°794-2017/SBNSDDI; información que ha permitido identificar la ubicación de “el predio”; **ii)** se encuentra inscrito a favor del Estado con CUS N° 38414 (fojas 48 al 53); **iii)** de acuerdo a lo advertido en el Sistema de Información de Bienes Estatales - SINABIP se ve afectado totalmente por procesos judiciales con legajos N° 048-2009,011-2010,013-2014 y 025-2014; **iv)** 52,98m² (57,98% de “el predio”) se encuentra con zonificación Residencial de Densidad Media –RDM, y 38,40m² (42,02% de “el predio”) se encuentra con zonificación Otros Usos –OU¹; según el plano de Zonificación (L-019) aprobado mediante la Ordenanza 933-2006 – MML del 20 de abril del 2006, publicada el 05 de mayo del 2006; **v)** se encuentra totalmente en ámbito consolidado, ocupado el 100% por una edificación cuyas características no son posibles de identificar debido a la resolución de imágenes satelitales; y, **vi)** la documentación ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en el “predio”.



12. Que, por lo antes expuesto “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad. En ese contexto habiéndose evaluado los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, se le requirió a través del Oficio N° 379-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2019 (en adelante “el Oficio”), presente nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a éste. Para lo que, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones contenidas en este último, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva 006-2014/SBN” concordado con el inciso 135.1² del artículo 135° del “TUO de la Ley N° 27444”).



13. Que, “el Oficio” se dejó bajo puerta el 11 de febrero de 2019, en el domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa toda vez que en la primera visita realizada el 08 de febrero de 2019 no se encontraba “la administrada” o persona alguna dejándose constancia además que el domicilio tiene puerta de fierro conforme lo indicado por el acta de notificación bajo puerta N° 001681(fojas 60); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del “T.U.O. de la Ley N.° 27444”. Asimismo, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del citado Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció **05 de marzo del 2019**.



¹ Artículo 29°.- (...) Otros Usos –OU; son áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para usos especiales no clasificados anteriormente, como centros cívicos, establecimientos administrativos del estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos; establecimientos representativos del sector público o privado, nacional o extranjero; establecimientos religiosos, asilos orfanatos, grandes establecimientos deportivos y espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas. Los Campos y Centros de Educación Universitaria se calificaran como (OU-EU), los colegios secundarios y de primaria como (OU-EB) y los campos Hospitalarios como (OU- H). El resto de establecimientos educativos y de salud pueden instalarse en las otras zonas urbanas, de conformidad con el Reglamento y el índice Provincial para la ubicación de actividades urbanas.

² Artículo 135° del T.U.O. de la Ley N° 27444

135.1 Ingresado el escrito o formulada la subsanación debidamente, se considera recibido a partir del documento inicial, salvo que le procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento tripartito, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.

14. Que, si bien es cierto “el Oficio” fue remitido a la dirección indicada por “la administrada” en su solicitud de venta directa y no en la que indicó en la S.I. N° 13965-2019, no es menos cierto que en el escrito presentado el 27 de febrero del 2019 (S.I. N° 06387-2019) “la administrada” indica que presenta documentación en atención a “el Oficio”, por lo que se tiene por saneada su notificación, en conformidad con el artículo 27° del TUO de la LPGA”³

15. Que, en ese contexto revisada la documentación adjunta a la S.I. N° 06387-2019, se advierte que “la administrada” pretende subsanar la observación formulada por esta Subdirección adjuntando declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR Y PU) emitidas por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, del 30 de mayo del 2014 y fecha de impresión 03 de diciembre del 2016, siendo que estos resultan ser documentos insuficientes para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010.

16. Que, por lo antes expuesto, queda demostrado que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud; razón por la cual, corresponde declarar inadmisibles 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 que de solicitar nuevamente la venta directa deberá **reformular** su requerimiento, excluyendo el área de 38,40m²(42,02% de “el predio”), ya que de la evaluación técnica se determinó que se encuentra con zonificación Otros Usos –OU, conforme al artículo 29° de la ordenanza N° 620-MML (la cual se encuentra anexa a la ordenanza 933-MML)⁴, resultando incompatible al uso de vivienda que vendría dando a “el predio”; asimismo adjuntar a ello los requisitos exigidos por la normativa vigente.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 08090-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2019 y el Informe de Brigada N°783 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **LILY FLORES MORENO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.0.1.4



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

³ Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

27.1 La notificación defectuosa por omisión de alguno de sus requisitos de contenido, surtirá efectos legales a partir de la fecha en que el interesado manifiesta expresamente haberla recibido, si no hay prueba en contrario.

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.