



## **RESOLUCIÓN N° 698-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 07 de agosto de 2019

**VISTO:**

El Expediente N°. 406-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **VERÓNICA GÓMEZ CHAVARRIA** en adelante "la administrada", mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 123,81 m<sup>2</sup>, denominada, como Sub Lote 1, ubicada en el Lote 1 de la Mz. S del Asentamiento Humano Proyecto Integral Villa Santa Rosa-Sector Corona Santa Rosa, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N°. 019-2019-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 17 de abril de 2019 (S.I. N°. 12863-2019), **Verónica Gómez Chavarría** solicita la venta directa de "el predio", sin precisar alguna de las causales enumeradas en el artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **i)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 30 de noviembre de 2018 (fojas 3); **ii)** copia simple del recibo N°. 00052 emitido por el Asentamiento Humano Integral Villa Santa Rosa el 10 de diciembre de 2005 (fojas 12); **iii)** memoria descriptiva y plano perimétrico de abril de 2019 (fojas 14); y, **iv)** copia simple del carnet de crecimiento y desarrollo emitido por el Ministerio de Salud (fojas 17).



4. 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”); en tal sentido, 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”.

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.º 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)”.

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N°. 1272, aprobado mediante D.S. N°. 004-2019-JUS<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), 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 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

8. 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.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N°. 485-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2019 (foja 18), determinándose respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone totalmente con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N°. P03187072 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N°. 33722; **ii)** constituye un área de equipamiento urbano destinado a uso de servicios comunales, afectado en uso por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a favor de PP.JJ. Proyecto Integral Villa Santa Rosa, sector Corona de Santa

<sup>1</sup> Vigente al momento de la emisión de “el Oficio”



## **RESOLUCIÓN N° 698-2019/SBN-DGPE-SDDI**

Ana; sin embargo, mediante Resolución N°. 07-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de enero de 2018, se resolvió su extinción por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado; **iii)** se encuentra zonificado como Residencial de Densidad Media-RDM, zonificación compatible con el uso de vivienda, conforme el plano de zonificación de Lima Metropolitana-Villa María del Triunfo, área de tratamiento normativo I, aprobado con Ordenanza N°. 1084-MML del 11 de octubre de 2007; y, **iv)** se encuentra dentro del ámbito de los derechos mineros de sustancia no metálica, vigentes y titulados, denominados ATOCONGO CUATRO y THABER IX con códigos N°. 11013671X1 y 010233997 respectivamente.



**10.** Que, en virtud de ello 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 alguna de las causales de venta directa establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento”.

**11.** 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”.*



**12.** Que, de la evaluación de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, se observó que la copia simple de recibo N°. 00052 emitido por el Asentamiento Humano Integración Villa Santa Rosa el 10 de diciembre de 2005 (fojas 12) no ha sido emitida por una entidad pública; razón por la cual, no cumple la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; y, La copia simple de carné de crecimiento y desarrollo emitido por el Ministerio de salud (fojas 17), ha sido emitido por entidad pública en atención a solicitudes de terceros, y además dicho documento no permite identificar de manera indubitable su vinculación con “el predio”; por lo que, no acredita formalmente la posesión alegada por “la administrada” respecto de “el predio” de conformidad con el numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.



**13.** Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N°. 1738-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 30), se le requirió a “la administrada” lo siguientes: **i)** escrito indicando la causal en la que se enmarca su pedido de compraventa directa; y, **ii)** documentos con los cuales acredite el cumplimiento de la causal que invoque; para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (01) 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 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 – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

14. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue diligenciado al domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (foja 30) no pudiendo ser notificado conforme consta en el Acta de Notificación N°. 000885, al no existir la dirección, según se indicó (foja 32). No obstante, “el Oficio” fue notificado en las instalaciones de esta Superintendencia, el 28 de junio de 2019, en forma personal a “la administrada”; razón por la cual se tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dicha observación venció el 22 de julio de 2019.

15. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” no cumplió con subsanar la observación advertida en “el Oficio”, en el plazo otorgado (fojas 33); 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 lo señalado en los considerandos precedentes.

16. 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, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 070-2019/SBN-SG del 25 de julio del 2019, el Informe de Brigada N° 857-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0861-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto del 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VERONICA GOMEZ CHAVARRIA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión con sus respectivas competencias.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.N. 20.1.1.4



Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ  
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES