



RESOLUCIÓN N° 728-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente N°. 248-2019/SBNSDDI, que contiene el escrito de **DESISTIMIENTO** al petitorio de **VENTA DIRECTA**, presentado por Jorge Luis Burgos Calderón, en representación de **PRUDENCIO PÉREZ SALAZAR** (fojas 17), respecto al área de 60.00 m² que forma parte de un área de mayor extensión identificada como lote 23 de la Mz. B del Pueblo Joven Pequeños Agricultores Todos los Santos del distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N°. P03088992 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "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 (en adelante la "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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de febrero de 2019 (S.I. N°. 05207-2019) Jorge Luis Burgos Calderón, en representación de **PRUDENCIO PÉREZ SALAZAR** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 5); **2)** certificado literal de la partida N°. P03088992 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); **3)** plano catastral, de ubicación y memoria descriptiva suscritos por la arquitecta Ana Melgar Vera en enero de 2017 (fojas 13 - 16); **4)** copia legalizada del testimonio de





poder para litigar que otorga "el administrado" a su favor (fojas 17); **5)** recibos de pago N°. 50, 38, 432, 0177, 0243 y 0101 emitidos por la Asociación Provivienda Todos los Santos de fechas 4 de agosto de 1974, 14 de julio de 1975, 22 de febrero de 1979, 12 de julio de 1998, 18 de febrero de 1999 y 8 de agosto de 1998, respectivamente (fojas 22, 23, 24, 28, 29 y 30); **7)** acta de diligencia de inspección ocular emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 8 de marzo de 1995 (fojas 25); **8)** certificado de domicilio emitido por la Policía Nacional del Perú el 31 de junio de 2002 (fojas 26); **9)** constancia de pago de impuestos prediales del año 2003, 2004 y 2005 emitido y cancelado por la Municipalidad de San Borja el 2 de diciembre de 2019 (fojas 31); **10)** recibos de pagos de tributos municipales correspondiente a los años 2012 y 2015, emitidos y cancelado por la Municipalidad de San Borja los años 2012, 2013, 2015 y 2016 (fojas 33, 34, 38,39 y 40); **11)** Resolución Jefatural N°. 0001020-2012/MSB/GR/URT emitido por la Municipalidad de San Borja el 31 de julio de 2012 (fojas 42); **12)** contrato de reconocimiento de posesión de inmueble otorgado por el Asentamiento Humano Pequeños Agricultores todos los santos a favor de Prudencio Pérez Salazar del 6 de diciembre de 2005 (fojas 47); y, **13)** recibos (3) de Sedapal suministro N°. 5395752-8 del 2005, 2006 y 2007 (fojas 49 al 51), y recibos de Luz (3) del Sur suministro N°. 841919 del año 2000 y 2002 (fojas 52-53).



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, 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"); 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.° 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, 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, en concordancia con el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento".



11. Que, efectuado el análisis respectivo mediante Oficio N°. 2372-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 91), se requirió a "el administrado" lo siguiente: i) presente nuevos medios probatorios de posesión que correspondan a "el predio" y que hayan sido expedidos con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, dado que los documentos presentados no acreditaron formalmente la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010 y su correspondencia indubitable con "el predio"; y, ii) 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; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de distancia de un (1) día hábil. Cabe señalar que "el Oficio" fue notificado el 18 de julio del 2019 (fojas 91) en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando, de conformidad con el artículo 21.1³ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"); razón por la cual, se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 14 de agosto del 2019.

12. Que, mediante escrito presentado el 13 de agosto del 2019 (S.I. N°. 26873-2019), Jorge Luis Burgos Calderón en representación de "el administrado" se desiste del procedimiento de compra venta respecto de "el predio".

13. Que, en cuanto a la representación de "el administrado" para presentar el desistimiento del procedimiento, de conformidad con el numeral 126.2 del artículo 126 del "TUO de la Ley N° 27444", (...) *es requerido poder especial indicando expresamente el o los actos para los cuales fue conferido (...)*; en este sentido, se acreditó la representación otorgada por "el administrado" a favor de Jorge Luis Burgos Calderón mediante escritura pública N°. 016 del 10 de enero de 2007, otorgada ante el notario de Lima, Santos Alejandro Collantes Becerra (fojas 17).

14. Que, el numeral 197.1 del artículo 197° del "TUO de la Ley N° 27444", define al desistimiento como una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo. Empero, es necesario acotar que, si bien a través de esta figura se pone fin al procedimiento administrativo, a diferencia de una resolución que se pronuncia sobre el fondo del asunto, el desistimiento no contiene una decisión sobre el fondo de la cuestión planteada.

15. Que, el numeral 200.1 del artículo 200° del "TUO de la Ley N° 27444", prescribe que *"el desistimiento del procedimiento importará la culminación del mismo, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento. Asimismo, respecto a la oportunidad de presentación y forma del desistimiento"*, el numeral 200.4) de la indicada norma procedimental, señala que podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debiendo señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento, de no precisarse se considerará que se trata de un desistimiento del procedimiento.

16. Que, el numeral 200.5 del artículo 200° del "TUO de la Ley N° 27444", prescribe que el desistimiento del procedimiento se podrá realizar en cualquier momento antes de que se notifique la resolución final de la instancia.

17. Que, en ese sentido, al no haberse emitido la resolución definitiva, corresponde aceptar el desistimiento del procedimiento administrativo formulado por "el administrado", disponiéndose el archivo definitivo correspondiente; sin perjuicio de que posteriormente vuelva a plantear igual pretensión en otro procedimiento, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo de la presente resolución.

³ 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° 728-2019/SBN-DGPE-SDDI

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, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N°. 360-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo del 2019 (fojas 56), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de formalización de la propiedad informal - COFOPRI en la partida registral N°. P03088992 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N°. 102940; **ii)** constituye un equipamiento urbano destinado a servicios comunales, que se encontraba afectado en uso a favor del Pueblo Joven Pequeños Agricultores Todos Los Santos, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones; y, **iii)** que mediante Resolución N°. 503-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio de 2018 se dispuso la inscripción de dominio del área matriz de la que formar parte “el predio” a favor del Estado representado por la SBN, y además la extinción parcial de la afectación en uso referida en el ítem precedente, por no haber cumplido con la finalidad para la que fue otorgada, precisándose en el referido informe que a la fecha de su emisión, dichos actos no se encontraban en la partida registral donde corre inscrita el área matriz de “el predio”. Sin embargo, a la fecha de la emisión de la presente Resolución dichos actos corren inscritos en la Partida Registral N°.P03088992 (asientos 00006 y 00007) (fojas 71).

10. Que, en ese sentido, habiéndose determinado que “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales, “el predio” mantiene su condición de bien de dominio público; motivo por el cual, para poder acceder al procedimiento de venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público¹, debiéndose previamente aprobar la desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 43° del Reglamento de la Ley N°. 29151², para lo cual a su vez la solicitud de venta directa deberá cumplir con los requisitos de forma y fondo de acuerdo a la Directiva N°. 006-2014/SBN.

¹ Directiva N° 006-2014-SBN: “Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad”

Segunda Disposición Complementaria. - De la desafectación administrativa de los predios estatales de dominio público

Cuando el predio solicitado en venta sea uno de dominio público por haber sido declarado formalmente como tal y se hubiere constatado la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para uso público o para ser destinado a la prestación de un servicio público, la unidad orgánica que sustenta la venta debe comunicar a la entidad competente para que evalúe y tramite la desafectación administrativa.

En caso que el predio solicitado en venta, se encuentre bajo competencia de la SBN, la desafectación administrativa se encuentra a cargo de la SDDI.

En tanto, concluya el procedimiento administrativo de desafectación, el procedimiento de venta directa del predio queda suspendido.

La resolución que aprueba la desafectación de dominio público debe ser publicada en el diario oficial El Peruano, cuyo costo será asumido por el administrado interesado en la compra del predio.

Una vez que haya quedado firme la resolución de desafectación se procede a gestionar la inscripción registral.

Los predios de dominio privado que estatal que hubieren pasado a la condición de dominio público por el hecho de haber estado destinado al uso o servicio público, retornan a su condición de dominio privado en cuanto haya cesado dicha situación fáctica, no requiriendo de una declaración formal de desafectación.

² Artículo 43°:

“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 (...)”.





RESOLUCIÓN N° 728-2019/SBN-DGPE-SDDI



18. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 959-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 894-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Aceptar el **DESISTIMIENTO** presentado por **PRUDENCIO PEREZ SALAZAR**, representada por Jorge Luis Burgos Calderón, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión para que una vez consentida la presente resolución, realice las labores de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.
P.O.I. 20.1.1.15



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