



## **RESOLUCIÓN N° 046-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de enero de 2018

### **VISTO:**

El expediente N° 250-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO LOLI QUINTANILLA y PEGGY LUISA ALLEN CIEZA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 600,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la Urbanización Las Laderas de Naplo, lotes 3 y 4 de la manzana XXII, distrito de Pucusana, provincia y departamento 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 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 escrito presentado el 27 de marzo de 2017 (S.I. N° 09038-2017) Luis Alberto Loli Quintanilla y Peggy Luisa Allen Cieza (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"<sup>1</sup> (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de los documentos de identidad de "los administrados" (foja 4); **b)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima – SUNARP, el 8 de marzo de 2017 (foja 7); **c)** memoria

<sup>1</sup> Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)  
c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

descriptiva de "el predio", suscrito por el arquitecto Jose Romero Almendras, el 15 de febrero de 2017 (foja 8); **d**) plano de ubicación y localización de "el predio" suscrito por el arquitecto Jose Romero Almendras, de febrero de 2017 (foja 11); **e**) plano perimétrico y de ubicación de "el predio" suscrito por el arquitecto Jose Romero Almendras, de febrero de 2017 (foja 12); **f**) copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 400-2017-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 6 de marzo de 2017 (foja 13); **h**) copia simple de recibos de pago de impuesto prediales de los años 2002, 2003, 2004 y 2005 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana, a nombre de cada uno de "los administrados", con sello de cancelación del 7 de setiembre de 2011 (foja 16); y, **i**) copia simple de las Declaraciones Juradas de Autovaluo del año 2002 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana, a nombre de cada uno de "los administrados" por un área de 300.00 m<sup>2</sup> (foja 18).

4. Que, el presente procedimiento administrativo de 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 compra venta 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 setiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

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

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. 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.

8. 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.

9. 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 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 nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe de Brigada N° 723-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2017 (foja 20) en el cual se concluye respecto





## **RESOLUCIÓN N° 046-2018/SBN-DGPE-SDDI**

de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) Parcialmente en 334,87 m<sup>2</sup> (55.81%) sobre el ámbito del predio inscrito en primera de dominio a favor del Estado Peruano, a mérito de la Resolución N° 021-2003/SBN-GO-JAR de fecha 27-02-2003, inscrito en la Partida Registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y signado con el CUS N° 37658; ii) el resto del área de 265,13 m<sup>2</sup> (44.18%) sobre un ámbito sin antecedentes registrales a favor del Estado; y, iii) cuenta con zonificación ZHR – Zona de Habilitación Recreacional.



11. Que, en tal sentido, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3121-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2017 (en adelante “el Oficio”) (foja 37) informando a “los administrados” lo señalado en el informe descrito y asimismo, que de la revisión de la documentación presentada se observan las declaraciones juradas (HR y PU) del año 2002 a nombre de cada uno de los administrados por el área de 300,00 m<sup>2</sup>, la cual no es posible correlacionar con “el predio” y recibos de pago con sello de cancelación, sin firma, del 7 de setiembre de 2011, es decir con fecha posterior a la requerida según la causal invocada en el considerando precedente; por tanto, no cumple con la formalidad exigida en el literal j) del artículo 6.2 de la “Directiva 006-2014/SBN”; siendo necesario que presente documentación que acredite la posesión sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, así como, que indique el uso que le viene dando a “el predio”; otorgándosele el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil) contabilizados a partir del día siguiente de la notificación para que subsane las observaciones bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.



12. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 24 de noviembre de 2017, en el domicilio indicado en la solicitud señalada en el tercer considerando, siendo recibido por Rosa Sirlopu, identificándose con D.N.I. N° 17624738, quien señaló ser la empleada y se negó a firmar el cargo del documento como constancia de recepción, tal cual consta en el acta de notificación (foja 36); sin perjuicio de ello, y de conformidad con el numeral 21.3 del artículo 21° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS – Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>2</sup>, “los administrados” se encuentran debidamente notificados, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 19 de diciembre de 2017.



13. Que, mediante escrito presentado el 11 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43364-2017) (foja 39) es decir dentro del plazo señalado en el considerando que antecede, “los administrados” solicitan una ampliación de plazo, por quince (15) días hábiles adicionales, a fin de adjuntar la documentación requerida mediante “el Oficio” sustentado en la revisión de los antecedentes registrales y de hecho que vienen realizando sobre “el predio”; asimismo, solicitan la devolución de los documentos originales presentados.

<sup>2</sup> Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

14. Que, respecto del requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio N° 3369-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2017 (foja 40) esta Subdirección informó a “los administrados”, que el numeral 6.3. de “la Directiva N° 006-2014/SBN” prescribe que por razones justificadas se podría prorrogar el plazo otorgado; siendo que “los administrados” solo han señalado que vienen revisando los antecedentes de “el predio”, no es posible otorgar la ampliación de plazo solicitado. Cabe señalar que el oficio antes descrito fue notificado el 27 de diciembre de 2017, en el domicilio indicado en la solicitud señalada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Rosa Sirlopu, quien se identificó con D.N.I. N° 17624738, y señaló ser la empleada.



15. Que, es pertinente mencionar que por un error involuntario se consignó en el documento descrito en el anterior considerando, que el vencimiento del plazo otorgado por esta Subdirección era el 18 de diciembre de 2017, siendo que lo correcto es señalar que el plazo venció el 19 de diciembre de 2017, tal cual el plazo indicado en “el Oficio” y lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

16. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente, ha quedado demostrado que “los administrados” no han presentado documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 44), venciendo en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles sus pedidos de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud, teniendo en cuenta lo señalado en la presente resolución.



17. Que, en atención a su pedido de devolución de los documentos presentados, esta Subdirección emitió el Oficio N° 011-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2018 (foja 41), siendo que estos fueron entregados a Peggy Allen Cieza, según consta en el cargo de entrega de documentación del 5 de enero de 2018 (foja 42).

18. 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 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; el Informe de Brigada N° 54-2018/SBN-DGPE-.SDDI de 22 enero de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 046-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2018.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUIS ALBERTO LOLI QUINTANILLA y PEGGY LUISA ALLEN CIEZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo séptimo de la presente Resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 8.0.1.4.



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