

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 278-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de mayo de 2018

VISTO:

El expediente N° 942-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EDITH PAJARES SANCHEZ DE LOPEZ** mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 90,00 m², ubicado en manzana 150 A, lote 26, sector C, Grupo 3, distrito de San Juan de Lurigancho, 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 13 de noviembre de 2017 (S.I. N° 39836-2017) **EDITH PAJARES SANCHEZ DE LOPEZ** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **a)** copia certificada de la partida registral N° P02028825 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (foja 2); **b)** copia simple de la constancia de vivencia otorgada a favor de "la administrada" por el Asentamiento Humano UPIS Huascar Canto Grande – San Juan de Lurigancho, el 01 de diciembre de 2010 (foja 4); **c)** contrato incompleto sin firmas de préstamo individual por provisión de servicio proyecto N° 108-1008, emitido por SEDAPAL, el 12 de julio de 1984 (foja 5); **d)** declaración jurada de autovaluo (HR y PU) del año 2005, emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, con sello de recepción del 28 de febrero de 2005 (foja 6); **e)** memoria descriptiva sobre un predio ubicado en el distrito de Barranco, a nombre de Mamerto Loayza Ramirez, suscrita por el ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio, de agosto de 2017 (foja 7); **f)** plano perimétrico sobre un predio ubicado en el distrito de Barranco de área de 550,42 m², a



nombre de Mamerto Loayza Paniagua, suscrito por el ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio, de agosto de 2017 (foja 8); **g**) plano de instalaciones sanitarias suscrito por el ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio, de enero de 2017 (foja 9); **h**) copia simple del Oficio N° 2845-2017-COFOPRI/OZLC, emitido por COFOPRI y dirigido a Carlos Antonio Ramirez Lizardo, del 24 de mayo de 2017 (foja 10); **i**) copia simple del estado de cuenta a nombre de "la administrada", emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (foja 11); **j**) recibos por servicio de luz, emitidos por Edelnor a nombre de "la administrada" de los años 2013, 2015 y 2016 (foja 12); **k**) copia simple de los recibos de caja emitidos por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho por concepto de multa tributaria, arbitrios e impuesto predial de diversos años, con sello de cancelación del 29 de noviembre de 2012 (foja 14); y **l**) copia simple de su documento nacional de identidad (foja 21).



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° 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 "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 titularidad 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 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 las solicitudes, 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, como parte de la calificación, se elaboró el Informe de Preliminar N.° 230-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2018 (foja 23) concluyendo, entre otros, que "la administrada" solicita en venta directa un área de 90,00 m², ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, sin embargo de la revisión técnica del plano presentado se obtuvo un área de 550,42 m², ubicado en el distrito de Barranco; siendo que este difiere en la ubicación y en el área con "el predio"; por lo que no se ha procedido a la evaluación técnica de "el predio" por no contar con la documentación técnica correspondiente; no obstante a ello, al revisarse los documentos presentados se confirma que la copia literal N° P02028825 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, la misma coincide con lo solicitado, siendo que esta señala que el predio es de titularidad de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal S/D – COFOPRI (foja 2). En ese sentido, se recomendó solicitar a "la administrada" documentación técnica en la que especifique el área y ubicación real que solicita.




RESOLUCION N° 278-2018/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, de acuerdo a lo señalado en el informe antes descrito y de la revisión de la documentación presentada, esta Subdirección emitió el Oficio N° 610-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2018 (en adelante “el Oficio”) (foja 26) a efectos de requerir a “la administrada”, lo siguiente: **i)** presentar documentación técnica que corresponda a el predio materia de su solicitud; y, **ii)** acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, mediante la presentación de documentación probatoria; otorgándosele además el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) para subsanar las observaciones formuladas.



11. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “la administrada” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución. Siendo, este notificado bajo puerta el 22 de marzo de 2018, según consta en el Acta de Notificación (foja 25) al no encontrarse persona alguna de conformidad con el numeral 5¹ del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; razón por la cual se le tiene por bien notificada, siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 18 de abril de 2018.



12. Que, mediante escrito presentado el 4 de abril de 2018 (S.I. N° 11601-2018) (foja 28) “la administrada” remite Carta Poder a favor de Julia Edith Aquino Curi (foja 29) para el seguimiento del presente procedimiento de venta directa y copia simple de su documento nacional de identidad (foja 30).

13. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó 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 31) en el cual solo consta la S.I. N° 11601-2018 antes descrita, mediante la cual se adjunta Carta Poder; por lo que se ha vencido el plazo otorgado por esta Subdirección para la subsanación requerida, correspondería ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”.

14. Que, sin embargo, corresponde informar que mediante escrito presentado el 30 de abril de 2018 (S.I. N° 15709-2018) (foja 33), es decir fuera del plazo señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, “la administrada” presenta documentación técnica correspondiente al predio ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, el cual como se ha mencionado en el informe descrito en el noveno considerando de la presente resolución y de la revisión de la copia literal N° P02028825 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, es de titularidad de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal S/D – COFOPRI; por lo que se ha

¹ Artículo 21° Régimen de la notificación personal.-

(...)

5) En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

determinado que "el predio" no es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual su solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el quinto considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de "el Reglamento"².



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; Informe de Brigada N° 469-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 306-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EDITH PAJARES SANCHEZ DE LOPEZ** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

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

² Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)