



RESOLUCIÓN N° 291-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de mayo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 612-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **BRAULIO DE LA CRUZ TAQUIRE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 313,50 m², ubicado en la Manzana "W", Lote "PM" del Pueblo Joven Mártires del Periodismo, en el distrito 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 14 de octubre de 2015 (S.I. N° 24014-2015), Braulio De la Cruz Taquire (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – la documentación siguiente: **a)** copia simple de su Documento Nacional de identidad (foja 3); **b)** copia literal de la partida N° P02049276 emitida por la Oficina Registral Lima Norte de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos el 17 de junio de 2015 (fojas 4); **c)** copia certificada de denuncia policial asentada ante la comisaria de Santa Elizabeth el 24 de junio de 2009 (fojas 8); **d)** copia certificada de certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 16 de setiembre de 2015 (fojas 9); **e)** plano de ubicación y localización a escala: 1/500 suscrita por el ingeniero civil Javier Lizardo Limaylla Baldoceca en junio del 2015 (fojas 10); **f)** plano perimétrico a escala: 1/100 suscrita por el ingeniero civil Javier Lizardo Limaylla Baldoceca en junio del 2015 (fojas 11); **g)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Javier Lizardo Limaylla Baldoceca en junio del 2015 (fojas 12); y, **h)** archivo digital en CD (fojas 15).



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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa 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).

5. 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".

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

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe de Brigada N° 1735-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2015 (fojas 16), el cual fue actualizado mediante el Informe de Brigada N° 1938-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2016 (fojas 18), determinando respecto de "el predio", lo siguiente:

(...)"

4.1 De la solicitud 24014-2015 presentada, el administrado solicita un área de 313.50 m², sin embargo se realizó la evaluación con área gráfica de 305.02 m², conforme se obtiene de las coordenadas brindadas por el administrado, siendo que esta área final ha sido considerada para la presente evaluación.

4.2 "El predio" objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) se superpone con predio del Estado inscrito en la Partida N° P02049276, del Registro de Predios de Lima REGISTRO SINABIP N° 3255 - CUS 27920.

4.3 De fuentes consultadas "el predio", no se superpone con áreas naturales protegidas, concesiones mineras, ni restos arqueológicos.



RESOLUCIÓN N° 291-2017/SBN-DGPE-SDDI

4.4 "El predio" se encuentra en zonificación RDM, información obtenida del Plano de Zonificación de Lima Metropolitana de San Juan de Lurigancho – Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1081 –MML del 04-10-07, publicada el 07-10-07

(...)"

11. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, y de la revisión de la aludida partida registral N° P02049276 (fojas 20), se advierte de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado; **ii)** fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de formalización concluyó la formalización de "el predio" con la emisión del título de afectación en uso otorgado en favor del Ministerio de Salud para que lo destine a uso de posta médica; y, **iii)** si bien se ha extinguido la afectación en uso mediante la Resolución N° 034-2011/SBNDGPE-SDAPE del 31 de enero de 2011(fojas 21), aún constituyen un bien de dominio público en la medida que no ha sido desafectado, de conformidad con el artículo 43^{o1} de "el reglamento".

12. Que, si bien es cierto por regla general los bienes de dominio público no pueden ser objeto de compraventa, también lo es que estos pueden ser materia de venta directa siempre y cuando hubieran perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo para ello los administrados cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

13. Que, es preciso indicar que, de la evaluación de los documentos citados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección advierte la copia certificada de denuncia policial emitida por la comisaria Santa Elizabeth el 24 de Junio del 2009 (fojas 8); sin embargo, por sí sola no es un documento idóneo para acreditar formalmente la posesión en "el predio", toda vez que no es posible establecer que corresponde con éste por cuanto sólo indica como ubicación la manzana y el distrito.

14. Que, en atención a lo expuesto mediante los documentos glosados, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado" mediante el Oficio N° 099-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2017 (fojas 24), observando que debe presentar nuevos medios probatorios que acrediten formalmente ejercicios de posesión en "el predio" con anterioridad al 24 de noviembre de 2010, en la medida que la denuncia policial por la comisaria Santa Elizabeth por sí sola no resulta suficiente de conformidad con lo señalado en el considerando que antecede. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del aludido oficio, para que

1 Art. 43.- De la desafectación

La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado de 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 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.

subsane la observación advertida, 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 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444 (fojas 24).

15. Que, si bien es cierto el oficio citado en el considerando que antecede fue remitido en la dirección señalada por "el administrado" en su solicitud de venta directa (fojas 1); también lo es que según el Acta de notificación N° 155835 (fojas 23) no fue posible ubicarla; razón por la cual se volvió a realizar la diligencia a través del Oficio N° 284-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2017 (en adelante "el Oficio") en la dirección consignada en su Documento Nacional de Identidad, de conformidad con el numeral 21.2 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General².

16. Que, asimismo, puede advertirse que "el Oficio" fue notificado bajo puerta en segunda visita el 1 de febrero de 2017 (fojas 29), al no encontrarse a persona alguna para su recepción, habiéndose procedido a consignar las características del domicilio que constan en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 28) de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³, razón por la cual "el administrado" se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 24 de febrero del 2017**.

17. Que, conforme consta de autos, y del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 31), "el administrado" no cumplió con lo requerido en "el Oficio", debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente; y que en caso sustente su pedido en copias simples deberán de estar acompañadas de la declaración de autenticidad conforme al numeral 41.1.1 del artículo 41°⁴ de la Ley N° 27444 modificada por el Decreto Legislativo N° 1272⁵.

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 la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 348-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2017.

² 21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23°, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

³ (...)

⁴ 21.5 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*.

⁴ *Artículo 41.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

41.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

41.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

(...)

⁵ Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 21 de diciembre de 2016.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 291-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, **BRAULIO DE LA CRUZ TAQUIRE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo octavo considerando de la presente resolución

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

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.4



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