

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 451-2018/SBN-DGPE-SDDI

San isidro, 23 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 826-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **SERAFINA CORNELIO SATURNO** y **JUAN CÁRDENAS ONOFRE** mediante la cual solicitan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 360,00 m², ubicado en el Lote 1B, Manzana F, Urbanización Canto Bello, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° P02204767 del Registro Predial Urbano de Lima, con CUS N° 26168, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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, con escrito presentado el 24 de octubre de 2016 (S.I. N° 29166-2016), Serafina Cornelio Saturno y Juan Cárdenas Onofre (en adelante "los administrados") peticionan la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva emitida en mayo de 2015 (fojas 4 y 5); **b)** copia de recibo N° 0273420 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 7); **c)** copia del Informe N° 226-2011-MML-GDU-SAU-AL emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 4 de julio de 2011 (fojas 10); **d)** copia de la Resolución Subgerencia de Autorizaciones Urbanas N° 889-2011 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 14 de julio de 2011 (fojas 11); **e)** copia de los recibos de pago del Impuesto predial emitido por la



Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho desde los años 2008 al 2015 (fojas 16 al 26); **f**) copia de la partida registral N° P02204767 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 27 al 37); **g**) constancia de vivencia emitida por la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización Canto Bello el 20 de abril de 1998 (fojas 39); **i**) declaración jurada de domicilio emitida por Seferina Cornelio Saturno el 12 de julio de 2016 (fojas 40); **j**) fotografías (fojas 41 al 44); **k**) copia del Documento Nacional de Identidad de "los administrados" (fojas 45 y 46); **l**) plano perimétrico emitido en mayo de 2015 (fojas 47); **m**) plano de ubicación y localización emitido en mayo de 2015 (fojas 48); **n**) plano perimétrico emitido el 21 de diciembre de 2001 (fojas 49); **o**) plano de ubicación emitido en noviembre de 2009 (fojas 50); y, **p**) plano perimétrico emitido en noviembre de 2009 (fojas 51).

4. Que, mediante escrito presentado el 9 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30919-2016) "los administrados" adjuntan copias certificadas de los recibos de pagos emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho de los años de 2008 al 2015 (fojas 53 al 59) y copia del certificado negativo emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 60).

5. 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 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 "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").

6. 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".

7. 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".

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva N°006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 451-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1882-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2016 (fojas 61), en el cual advierte que “el predio” forma parte de un área de mayor extensión inscrito en a favor del Estado, en la partida registral N° P02204767 de la Oficina Registral de Lima (fojas 87).



12. Que, mediante escrito presentado el 21 de febrero de 2017 (S.I. N° 05190-2017) “los administrados” precisan que su solicitud se sustenta en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 68), y con la finalidad que sean merituados adjunta, entre otros, los siguientes documentos: i) ficha única de matrícula educación inicial 5 años, educación primaria y educación especial (fojas 71 y 72); y, ii) fotografías (fojas 73 al 82), y con escrito presentado el 28 de junio de 2017 (S.I. N° 20879-2017) “los administrados” ratifican que solicitud de venta por la referida causal (fojas 83).



13. Que, en virtud de lo expuesto, se emitió el Informe de Brigada N° 910-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2017 (fojas 85) complementando el Informe de Brigada descrito en el décimo primer considerando, en el cual concluye que “el predio” constituye un aporte reglamentario, destinado a fines comunales de la Habilitación Urbana “Canto Bello”, el cual tiene la condición de bien de dominio público.

14. Que, en virtud a lo expuesto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer y décimo segundo considerando de la presente resolución con los cuales “los administrados” pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio”, advirtiéndose lo siguiente:

14.1. Respecto al Informe N° 226-2011-MML-GDU-SAU-AL emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 4 de julio de 2011 (fojas 10); es de precisar que de la lectura de dicho informe, la referida comuna realizó una verificación técnica el 23 de mayo de 2011 en “el predio”, es decir, con posteridad al 25 de noviembre de 2005, por lo que no acreditaría la antigüedad suficiente de la posesión en éste.

14.2. En relación a los recibos de pagos emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho y la declaración jurada de domicilio, han sido emitidos y/o pagados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.

14.3. Respecto a la constancia de vivencia, es de señalar sólo tienen mérito para acreditar la posesión en “el predio” las constancias de posesión otorgadas por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio, u otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión a favor del solicitantes de sus predecesores, de acuerdo al numeral j.4 del artículo 6.2 de “la Directiva N° 006-2014”, siendo que la constancia presentada no ha sido emitida por una entidad pública, por lo que dicho documento no es idóneo para acreditar la posesión.



14.4. En cuanto al formulario Ficha Única de Matricula Educación Inicial 5 años, Educación Primaria y Educación Especial del Ministerio de Educación y las fotografías; es de precisar que "la Directiva N° 006-2014" enumera taxativamente los documentos que acreditan la antigüedad de la posesión, siendo que dichos documentos no se encuentran detallados en la referida directiva.

15. Que, habiéndose realizado la calificación integral al requerimiento de "los administrados", mediante Oficio N.° 081-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 101), se dejó sin efecto las observaciones realizadas mediante el Oficio N.° 308-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2017 (fojas 65), en la medida que "los administrados" reformularon su pedido, razón por la cual a través del citado documento, se le indicó que "el predio" constituye un bien de dominio público (aporte reglamentario) por lo que debería acreditar que este ha perdido la condición de dominio público para lo que deberá tener en cuenta lo mencionado en el artículo 43° de "el Reglamento"¹; y requiriéndole que presente documentos con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010. Para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 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.



16. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 16 de enero de 2018 (fojas 101), en las instalaciones de esta Superintendencia a Seferina Cornelio Saturno; razón por la cual se encuentra debidamente notificado, 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 7 de febrero de 2018.**



17. Que, con escrito presentado el 5 de febrero de 2018 (S.I. N° 03841-2018) (fojas 103) "los administrados" solicitan ampliación de plazo a efectos de petitionar ante el Poder Judicial una inspección judicial en "el predio"; por lo que, mediante Oficio N° 301-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2018 (fojas 106) se le otorgó una prórroga de 15 días hábiles adicionales al plazo indicado en "el Oficio", el cual fue notificado el 8 de marzo de 2018, en las instalaciones de esta Superintendencia a Seferina Cornelio Saturno, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido **venció el 3 de abril de 2018.**



18. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 107) "los administrados" no cumplieron en subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," hasta la emisión de la presente resolución, 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 los requisitos exigidos por la normativa vigente.

19. 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 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° 776-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 526-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2018.

¹ 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 451-2018/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SERAFINA CORNELIO SATURNO** y **JUAN CARDENAS ONOFRE** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.4



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