



RESOLUCIÓN N° 530-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 818-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **VICTOR CRUZ LUJAN, MARIA SONIA LLACSAHUACHE LLAPAPASCA, LUZGARDA CARITAS ANAMPA, AURELIO RONCAL FLORES, NANCIA ARACELI VARELA GUTIERREZ Y GLORIA AMBROSIO TACUCHE** mediante la cual solicitan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 600,00 m², ubicado en Manzana C, Lote 07, Sector Cristo Salvador, Asentamiento Humano Proyecto Integral Rinconada, distrito Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 03216971 de la Zona Registral N° IX del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 35739, 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, mediante solicitud presentada el 24 de octubre de 2016 (S.I. N° 29201-2016), Víctor Cruz Lujan y otros (en adelante "Los Administrados") peticionan la venta

directa por la causal c) prevista de la Directiva N° 003-2011/SBN (fojas 1 al 3). Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de la Resolución N° 1161-2015/SBN-DGPE-SDDI emitida el 24 de noviembre de 2015 por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia (foja 5 y 6); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "los Administrados" (fojas 7-12); **c)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral del 12 de abril de 2016 (fojas 17); **d)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Hilario Huerta Olivera, en marzo de 2016 (fojas 18); **e)** plano de ubicación de "el predio" por el ingeniero civil Hilario Huerta Olivera, en marzo de 2016 (fojas 19); y **f)** memoria descriptiva de "el predio" por el ingeniero civil Hilario Huerta Olivera, en marzo de 2016 (fojas 20 al 22).

4. Que, de la lectura de la solicitud descrita en el considerando que antecede, se advierte que "los Administrados" amparan su petición de venta directa por la causal c) de la Directiva N° 003-2011/SBN, aprobada mediante Resolución N° 020-2011/SBN; no obstante ello, es preciso indicar que la directiva que cita en la solicitud ha sido derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN del 11 de setiembre de 2014, 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"), razón por la cual esta Subdirección, en virtud del numeral 3 del artículo 84° del TUO de la Ley N° 27444¹, Ley del Procedimiento Administrativo General, procederá a encauzar su pedido al procedimiento de venta directa con la normativa vigente.



5. 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".

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.

¹ De conformidad con el numeral 3) del art. 84° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, que prevé como obligación de la autoridad administrativa "encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos".



RESOLUCIÓN N° 530-2017/SBN-DGPE-SDDI

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

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1883-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2016 (fojas 23 y 24), según el cual informa, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito en la partida N° P03216971 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 26), en la medida que fue objeto del proceso de formalización a cargo de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, siendo que dicho Ente de Formalización concluyó con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor del Asentamiento Humano Integral Rinconada Alta de Villa María del Triunfo el 29 de abril de 2000, de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803, concordado con el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC². Sin embargo, mediante Resolución N° 1161-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2015, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal dispuso la inscripción de dominio y la extinción en uso a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, de conformidad con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, (fojas 35 y 36); y, **ii)** corresponde a un área de equipamiento urbano destinado a servicios públicos comunales.

12. Que, en tal sentido para realizar la venta directa de un bien de dominio público – como es en el caso concreto – resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público, debiendo para ello "los Administrados" cumplir con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN.

13. Que, conforme a lo expuesto de la evaluación descrita en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 309-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2017. Sin embargo, a efectos de realizar una correcta calificación de la solicitud de "los Administrados" se procedió a emitir el Oficio N° 850-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 32 y 33) en el que se les requirió que presente la documentación descrita en "la Directiva N° 006-2014/SBN" respecto de la causal c) con la que acredite que viene ejerciendo la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010.

² El artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se establece que "las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan". En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 26 de mayo de 2017 (fojas 32), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “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 junio de 2017.

15. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 34) “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 procedimiento 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.

16. 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 Preliminar N° 001-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 651-2017-SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2017

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VICTOR CRUZ LUJAN, MARIA SONIA LLACSAHUACHE LLAPAPASCA, LUZGARDA CARITAS ANAMPA, AURELIO RONCAL FLORES, NANCIA ARACELI VARELA GUTIERREZ Y GLORIA AMBROSIO TACUCHE**, 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. 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