

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 568-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de agosto de 2018

VISTO:

El expediente N.º 312-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **COMITÉ VECINAL N° 81-“ROSA ELVIRA” del AA.HH. RAÚL PORRAS BARRENECHEA** representado por Eduardo Valencia Hernández, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 229,04 m², ubicada en el Km. 18 de la Av. Túpac Amaru, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, la cual se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N.º P01256098 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N.º IX - Sede Lima, con CUS N.º 33590, 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.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 6 de abril de 2018 (S.I. N.º 12174-2018), el **COMITÉ VECINAL N° 81-“ROSA ELVIRA” del AA.HH. RAÚL PORRAS BARRENECHEA** representado por Eduardo Valencia Hernández (en adelante “el Comité”), peticiona la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido el 12 de febrero de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **b)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel en febrero de 2018 (fojas 14); **c)** plano perimétrico – localización suscrito por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel en diciembre de 2017 (fojas 16); y, **d)** Un CD-ROM (fojas 21).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77º 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. Que, por su parte, el artículo 32º 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de "la Directiva N.º 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en relación a la titularidad de "el predio", mediante el Informe Preliminar N.º 618-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2018 (fojas 22), se determinó lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N.º P01256098 del Registro Predial Urbano, de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX- Sede Lima (fojas 24);
- ii) Mediante la Resolución 74-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de febrero de 2015 se extinguió la afectación en uso otorgada en el proceso de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), a favor del Ministerio de Salud, según consta en el asiento 00006 de la referida partida registral (fojas 27);
- iii) Según la Ficha Técnica N.º 459-2017/SBN-DGPE-SDDI, del 8 de marzo de 2017 (fojas 28), el área de 267,95 m², que representa el 21.80%, se encuentra ocupada por 3 viviendas construidas de material precario (madera y triplay) y 1 vivienda de material noble con precario.
- iv) 1 132,70 m² y 96,30 m² se encuentran en la zonificación del tipo Residencial de Densidad Media – RDM y sin zonificación (posible área de circulación local), respectivamente, de conformidad con el Plano de Zonificación aprobado mediante Ordenanza N.º 1105-MML del 13 de diciembre de 2007. Cabe precisar que el área ocupada, detallada en el ítem precedente, se encuentra sobre la zonificación del tipo Residencial de Densidad Media – RDM; y,
- v) Constituye un lote de equipamiento urbano, por lo que es un bien de dominio público.



9. 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.º 006-2014/SBN"¹.



¹ De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 568-2018/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, en tal sentido, a fin de que proceda una venta directa respecto de un bien de dominio público, "el comité" además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de "el Reglamento" deben acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.

11. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 1433-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 29) mediante el cual requirió a "el administrado" la documentación siguiente: i) presente nueva documentación respecto del área de 267,95 m², que representa el 21.80%, por ser sólo ésta el área ocupada; ii) precise si su petitorio se encuentra en la casual de venta directa detallada en el literal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento"; iii) presente documentación mediante la cual acredite el cumplimiento de la causal invocada; y, iv) acredite que cuenta con facultades para representar a "el comité"; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para su presentación.



12. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 27 de junio de 2018, en el domicilio señalado por "el Comité" en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Roxana Alvarado Cahuacana, quien se identificó con DNI N° 06807257 y declaró ser la cuñada (fojas 31), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) del "T.U.O. de la Ley N.º 27444"². En ese sentido, **el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas**, venció el 20 de julio de 2018.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 33) "el Comité" no presentó documentos para subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" en el plazo otorgado, 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.

14. Que, por otro lado revisado "el Oficio" se ha detectado errores materiales en el cuarto párrafo, en la medida que se consignó lo siguiente: "Ficha Técnica N° 1122-2014/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2014"; debiendo ser: la "Ficha Técnica N° 459-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2017", lo cual debe ser rectificado de oficio por esta Subdirección.



15. Que, no obstante lo expuesto, corresponde 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.

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 902-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 673-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **COMITÉ VECINAL N° 81-“ROSA ELVIRA” del AA.HH. RAÚL PORRAS BARRENECHEA** representado por Eduardo Valencia Hernández, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. N.º 8.0.1.4
MPF/jmp



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