



RESOLUCIÓN N° 659-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 207-2018/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **JAIME FLORES YUPANQUI, SEBASTIANA APARICIA OJEDA PAUCARA, MARIO YUPANQUI FERNANDEZ y ALICIA FLORES YUPANQUI** mediante la cual solicitan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 607,73 m², ubicado en el Asentamiento Humano Hijos de Constructores, Sector 1, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11632357 de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39401, 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 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, (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 12 de marzo de 2018 (S.I. N° 07822-2018), Jaime Flores Yupanqui, Sebastiana Aparicia Ojeda Paucara, Mario Yupanqui Fernandez y Alicia Flores Yupanqui (en adelante "los administrados") peticionan la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia de sus Documentos Nacionales de Identidad (fojas 5 al 8); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 16 de febrero de 2018 (fojas 9 y 10) **c)** memoria descriptiva



emitida en enero de 2018 (fojas 12 y 13); **d**) copia del acta de verificación emitida por la Tercera Fiscalía Provincial Penal de Santa Anita el 5 de abril de 2001 (fojas 14 al 16); **e**) copia de la constatación policial emitida por la Comisaria de La Molina el 5 de agosto de 2005 (fojas 18); **f**) constancia de vivienda emitida por la Asociación de Vivienda Hijos de Constructores La Molina (fojas 19); y, **g**) copia de la partida registral N° P02234468 de la Oficina Registral de Lima (fojas 20 y 21); h) plano perimétrico emitido en julio de 2016 (fojas 24).



4. 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").

5. 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".



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 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 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.



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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 510-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2018 (fojas 25), en el cual se determinó que "el predio" forma parte de un área de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11632357 de la Oficina Registral de Lima (fojas 37).

11. Que, en virtud a lo expuesto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales

RESOLUCIÓN N° 659-2018/SBN-DGPE-SDDI

“los administrados” pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio”, advirtiéndose lo siguiente:



11.1. Respecto al acta de verificación emitida por la Tercera Fiscalía Adjunta Provincial Penal de Santa Anita el 5 de abril de 2001 (fojas 14); es de precisar que dicho documento no cuenta con datos técnicos suficientes para determinar la correspondencia indubitable con “el predio”, por lo tanto no sería idóneo para acreditar la posesión en el mismo.

11.2. En cuanto a la constatación policial emitida por la Comisaria de La Molina el 5 de agosto de 2005 (fojas 18); es de indicar que no corresponde a “el predio”, sino a un predio cercano a éste, por lo que no sería un documento idóneo para acreditar la posesión en el mismo.

11.3. Respecto a la constancia emitida por la Asociación de Vivienda Hijos de Constructores La Molina el 2 de abril de 2008 (fojas 19) no sería un documento idóneo para acreditar la posesión, toda vez que constituye un documento privado, de conformidad el literal j.5 del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.



12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “los administrados”, requiriéndoles mediante el Oficio N° 1695-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 50), 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.



13. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 1 de agosto de 2018 (fojas 49), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General¹, 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 **23 de agosto de 2018**.

14. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 52) “los administrados” no cumplieron con subsanar las

¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

(...)

^{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.”

observaciones advertidas en "el Oficio," dentro del 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 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.



15. 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° 996-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 781-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JAIME FLORES YUPANQUI, SEBASTIANA APARICIA OJEDA PAUCARA, MARIO YUPANQUI FERNANDEZ y ALICIA FLORES YUPANQUI**, 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