



RESOLUCIÓN N° 739-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 082-2018/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **NANCIA ARACELI VARELA GUTIERREZ**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 126,81 m² ubicado en el Lote 7, Manzana C, Sector Cristo Salvador, Asentamiento Humano Proyecto Integral Rinconada Alta de Villa María del Triunfo, distrito del Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, 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, (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, 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 26 de enero de 2018 (S.I. N° 02684-2018), Nancia Araceli Valera Gutierrez (en adelante "la administrada") peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia del contrato de prestación de servicios de saneamiento suscrito por Amador López Salazar el 27 de noviembre de 2008 (fojas 5 y 6); **b)** copia del compromiso de ejecución de obra, conexiones domiciliarias, reconocimiento de duda y facilidades de pago suscrito por Amador López Salazar el 27 de noviembre de 2008 (fojas 7); **c)** copia de su Documento Nacional de Identidad (fojas 8); **d)** copia del escrito presentado el 19 de diciembre de 2017 (S.I. N° 44548-2017) ante esta Superintendencia (fojas 9 al 11); **e)** copia de la partida registral N° P03216971 del Registro Predial Urbano (fojas 12 al 17); y, **f)** declaración jurada en procedimiento administrativo (fojas 18 al 20).



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° 178-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2018 (fojas 21), complementado con el Informe Preliminar N° 748-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2018 (fojas 40), se determinó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida N° P03216971 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 43), 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-MTC¹. Sin embargo, mediante Resolución N° 1161-2015/SBN-DGPE-SDAPE del

¹ 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.



RESOLUCIÓN N° 739-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 46); y, **ii)** corresponde a un área de equipamiento urbano destinado a servicios públicos comunales, bien de dominio público.

11. 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 “la administrada” cumplir con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN.

12. Que, de otro lado, se evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio”, advirtiendo lo siguientes:

12.1 Respecto al Contrato de Prestación de Servicios de Saneamiento N° 023716 y el compromiso de obra, conexiones domiciliarias, reconocimiento de duda y facilidades de pago (fojas 5 al 7) han sido suscritos por Amador Lopez Salazar y no por “la administrada”.

12.2 En cuanto a la Declaración Jurada en procedimiento administrativo emitida en enero de 2018 (fojas 18 al 20); es de señalar que dicho documento no es idóneo para acreditar la posesión, toda vez que no ha sido emitido por una autoridad pública, por lo tanto no cumplirían con los requisitos establecidos en “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “la administrada” mediante el Oficio N° 1768-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de agosto de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 48), requiriéndole la documentación siguiente: **i)** presentar nueva documentación que acredite la antigüedad de la posesión presentando la documentación señalada en los incisos **j)** del numeral 6.2. de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, según corresponda; los mismos que deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa; y, **ii)** adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación, si la hubiere. Para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia un (01) 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.



14. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 15 de agosto de 2018 (fojas 48), en las instalaciones de esta Superintendencia a "la administrada", de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual se encuentra debidamente notificada, 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 10 de septiembre de 2018.**



15. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 51) "la administrada" no cumplió en subsanar las 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.

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 de Brigada N° 1058-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 870-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de septiembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **NANCIA ARACELI VALERA GUTIERREZ**, 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES