



RESOLUCIÓN N° 752-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de septiembre de 2018

VISTO:

El expediente N° 493-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MERCEDES LARA ABREGÚ** mediante la cual peticona la **DESAFECTACIÓN** y **VENTA DIRECTA** de un área total de 210,20 m², ubicada en el lote 5A Manzana D, del Asentamiento Humano Sierra Limeña, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio";

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 4 de julio de 2017 (S.I. N° 21387-2017) **MERCEDES LARA ABREGÚ** (en adelante "la administrada"), solicita la desafectación de la condición de dominio público y venta directa de "el predio" (fojas 1-5). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 6); **b)** copia legalizada del acta de Asamblea General Extraordinaria del Asentamiento Humano "Sierra Limeña", realizada el 21 de noviembre del 2010 (fojas 7-12); **c)** copia legalizada de la escritura pública del contrato de compra venta de "el predio" otorgado por el Asentamiento Humano Sierra Limeña a su favor, el 10 de marzo de 2011 (fojas 13-21); **d)** copia simple del Registro de Padrón de Socios del Asentamiento Humano Sierra Limeña (fojas 22-23); **e)** copia simple del acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Sierra Limeña, realizada el 20 de setiembre del 2010 (fojas 24-28); **f)** copia simple del Oficio N°0012-07-AHSL-CH del 7 de agosto de 2009 (fojas 29-30); **g)** copia simple del Oficio N°0013-07-AHSL-CH del 7 de agosto de 2009 (fojas 31-32); **h)** copia simple del escrito del Asentamiento Humano Sierra Limeña dirigido



a la Dirección General de Fondo de Cooperación para el Desarrollo Social del 21 de agosto de 2009 (foja 33); **i**) copia simple del Oficio N°0020-09-AHSL-CH del 17 de diciembre de 2009 (fojas 34-35); **j**) copia simple del Oficio N°00796-2009-MINDES/PNWW/DE, emitido por el Programa Nacional Wawa Wasi el 30 de diciembre de 2009 (fojas 36-37); **k**) copia simple del Oficio N°0019-09-AHSL-CH del 28 de diciembre de 2009 (fojas 38-39); **l**) copia simple del Oficio N°003-2010-MINDS, emitido por el Viceministerio de la Mujer el 4 de enero de 2010 (foja 40); **m**) copia simple de la Evaluación de Riesgo N° 005-2013/MDLCH/SGDC, emitido por la Subgerencia de Defensa Civil de la Municipalidad de Lurigancho-Chosica (fojas 41-42); **n**) Certificado literal de la Partida Electrónica N° P02112076, impreso el 04 de mayo de 2017 (fojas 43-49); **o**) Constancia de Zonificación N° 17-2017-MDLCH/GOPRI-SGCUyC, emitido por la Subgerencia de Control Urbano y Catastro el 10 de abril del 2017 (foja 50); **p**) copia simple de la Resolución N° 20-2017/SBN-DGPE-SDAPE, del 11 de enero del 2017 (foja 51-52); **q**) copia simple del Informe N° 1527-2016/SBN-SDS, del 22 de enero del 2017 (foja 53-54); **r**) copia simple del Informe Técnico Legal N° 1750-2016/SBN-DGPE-SDAPE, del 29 de diciembre del 2016 (foja 55-57); **s**) copia simple de la Resolución N° 889-2014/SBN-DGPE-SDAPE, del 17 de diciembre del 2014 (foja 58-59); **t**) solicitud presentada ante esta Superintendencia el 16 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26943-2015) (fojas 61-63); **u**) copias simples de la Declaración Jurada del Impuesto Predial de los años 2011, 2013, 2014 y 2017 y comprobantes de pago del impuesto predial y arbitrios de los años 2013, 2014 y 2017 (fojas 64-75); **v**) copias simples del recibos de servicios a su nombre del 2017 (fojas 76-77); **w**) fotografías impresas (fojas 78-81); **x**) Constancia de Posesión emitida por el Asentamiento Humano Sierra Limeña de Lurigancho- Chosica, de marzo de 2011 (foja 82); e, **y**) Constancia de Posesión emitida por el Asentamiento Humano Sierra Limeña de Lurigancho- Chosica, de abril de 2015 (foja 83).



4. Que, mediante escrito presentado el 27 de diciembre de 2017 (S.I. N.° 45419-2017) (fojas 86-87) "la administrada", adjunta los siguientes documentos: **a**) copias legalizadas de los recibos de cobranza por concepto de agua y gastos administrativos, expedidos por la Secretaria de Economía del Asentamiento Humano Sierra Limeña el 5 de diciembre del 2008 (foja 88), el 20 de enero del 2009 (foja 89), el 15 de octubre de 2010 (foja 90), el 16 de abril de 2014 (foja 91), el 17 de noviembre de 2014 (foja 92) y el 21 de noviembre de 2014 (foja 93); y, **b**) copia legalizada de la Constancia de Posesión expedida la Junta Directiva del Asentamiento Humano "Sierra Limeña" de enero del 2010 (foja 94).



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



RESOLUCIÓN N° 752-2018/SBN-DGPE-SDDI

o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, 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.

11. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe de Preliminar N.º 416-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de mayo de 2018 (fojas 95 al 96) en el cual se ha determinado respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra totalmente en el ámbito del predio inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P02112076 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral de Lima, en atención a lo dispuesto a la Resolución N° 889-2014/SBN-DGPE-SDAPE; la que además dispone mantener vigente la afectación en uso otorgado por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) a favor del Asentamiento Humano; **ii)** se encuentra destinado a Servicio Comunal como parte del Área de Equipamiento Urbano, bien de dominio público; **iii)** mediante la Resolución N° 20-2017/SBN-DGPE-SDAPE, se extingue la afectación en uso otorgada en favor del Asentamiento Humano Sierra Limeña; y, **iv)** cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media, conforme la Constancia de Zonificación N° 017-2017-MDLCH/GOPRI-SGCUyC, emitida por la Municipalidad de Lurigancho, el 10 de abril de 2017 (foja 50).

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 "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".

13. 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 siguiente:



13.1 La copia certificada de la constancia de posesión emitida por el Asentamiento Humano Sierra Limeña a su favor de enero de 2010 (foja 94), no constituye documento idóneo para acreditar la posesión; considerando lo regulado en el literal j.4 del numeral 6.2 de "la Directiva" que señala como requisito que la constancia de posesión debe ser otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio. Asimismo, el referido documento, y las constancias de posesión emitidas por el Asentamiento Humano Sierra Limeña de Lurigancho- Chosica, de marzo de 2011 (foja 82), y de abril de 2015 (foja 83) y las copias legalizadas de los recibos de cobranza por concepto de agua y gastos administrativos, expedidos por la Secretaria de Economía del Asentamiento Humano Sierra Limeña el 5 de diciembre del 2008 (foja 88), el 20 de enero del 2009 (foja 89), el 15 de octubre de 2010 (foja 90), el 16 de abril de 2014 (foja 91), el 17 de noviembre de 2014 (foja 92) y el 21 de noviembre de 2014 (foja 93) son documentos emitidos por una Asociación, la cual es una institución privada; por lo que, al no haber sido emitidos por entidad pública, no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión requerida.



13.2 La copia legalizada de la escritura pública del contrato de compra venta de "el predio" otorgado por el Asentamiento Humano Sierra Limeña a su favor, el 10 de marzo de 2011 (fojas 13-21), copias simples de la Declaración Jurada del Impuesto Predial de los años 2011, 2013, 2014 y 2017 y comprobantes de pago del impuesto predial y arbitrios de los años 2013, 2014 y 2017 (fojas 64-75), copias simples del recibos de servicios a su nombre del 2017 (fojas 76-77), han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.



14. Que, de acuerdo a lo expuesto en el considerando precedente, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1047-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2018 (en adelante "el Oficio") según el cual se solicitó a "la administrada" lo siguiente: i) escrito a través del cual indique la causal en la cual enmarca su pretensión; ii) de sustentar su pedido en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", deberá presentar medios probatorios de posesión expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, iii) de sustentar lo solicitado en el literal d) del referido artículo, deberá presentar medios probatorios de posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) para subsanar las observaciones formuladas.



15. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección indicada por "la administrada" en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución ratificada en su solicitud citada en el cuarto considerando de la presente resolución; siendo recibida por Julián Lara Murate, quien se identificó con DNI N° 19167928, y señaló ser primo de "la administrada", el 16 de mayo de 2018 (fojas 104-105), de conformidad con el numeral 1° del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; razón por la cual se le tiene por bien notificada, siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en "el Oficio" venció el 7 de junio de 2018.

1 Artículo 21° Régimen de la notificación personal.-

1) La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 752-2018/SBN-DGPE-SDDI

16. Que, en el caso en concreto, "la administrada" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 106); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

17. 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 literal j) del 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° 1100-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 884 del 24 de setiembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN** y **VENTA DIRECTA** presentada por **MERCEDES LARA ABREGU** 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° 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