

## **RESOLUCIÓN N° 777-2018/SBN-DGPE-SDDI**



San Isidro, 28 de septiembre de 2018

### **VISTO:**

El expediente N.º 597-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ORLANDO ROLANDO SILVA FLORES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 025,22 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector denominado Hornillos, altura del Km. 51+350 de la Carretera Lima-Canta, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, el cual se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º 13908286 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, 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 2 de julio de 2018 (S.I. N° 24330-2018), **ORLANDO ROLANDO SILVA FLORES** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 5); **b)** copia legalizada del impuesto predial (formularios HR y PU) del periodo 2005 al 2010 emitidos por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives el 4 de enero de 2018 (fojas 10); **c)** copia simple del impuesto predial (formulario HR y PU) del periodo 2004 cancelado ante la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives el 26 de junio de 2010 (fojas 24); **d)** copia certificada del acta de diligencia de inspección judicial emitida por el Juez de Paz de Santa Rosa de Quives – Yanga –Canta de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas 27); **e)** copia simple del certificado de posesión emitido el 18 de junio de 2010 por el Gobernador Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 29); **f)** constancia de posesión N° 037-2018-MDSRQ emitida el 21 de marzo de 2018 por la Gerencia de Desarrollo





Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 30); **g)** copia certificada del certificado domiciliario emitida el 12 de junio de 2010 por la Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 31); **h)** copia certificada del certificado domiciliario emitida el 12 de junio de 2010 por la Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 32); **i)** memoria descriptiva suscrita en abril de 2011 por el ingeniero agrónomo Enrique Ramos Cornejo (fojas 33); y, **j)** plano perimétrico – localización suscrito en abril de 2011 por el ingeniero agrónomo Enrique Ramos Cornejo (fojas 38).

**4.** Que, el procedimiento 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, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° 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.° 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



**6.** Que, por su parte, el artículo 32° 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° 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.° 826-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 (fojas 41), se determinó lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 13908286 de la Oficina Registro de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima (fojas 46); **ii)** 1 111,81 m<sup>2</sup>, que representa el 54.90%, forma parte del Sitio Arqueológico denominado “Hornillos Sector 3”; y, **iii)** 13,22 m<sup>2</sup>, que representa el 0.65%, se superpone con el derecho de vía de la carretera Lima-Canta-La Viuda-Unish, tramo: Lima-Canta, aprobada mediante Resolución Ministerial N° 177-2000-MTC/15.02.



## RESOLUCIÓN N° 777-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 1926-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2018 (en adelante "el Oficio") por el cual se requirió a "el administrado" lo siguiente: **i)** se apersona al presente procedimiento Marlene Lima Urbano, al existir documentos que figuran a su nombre; **ii)** presente nueva documentación técnica en la cual excluya las áreas de 1 111,81 m<sup>2</sup> (54.90%) y 13,22 m<sup>2</sup> (0.65%), por formar parte del Sitio Arqueológico denominado "Hornillos Sector 3"<sup>1</sup> y el derecho de vía de la carretera Lima-Canta<sup>2</sup>, respectivamente, bienes de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible<sup>3</sup>; **iii)** precise si su petitorio se enmarca en la casual de venta directa prevista en el literal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento"; **iv)** en el caso de sustentar su pedido en la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" deberá presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, y, **v)** en el caso de sustentar su pedido en la causal d) del citado cuerpo legal deberá presentar nuevos medios probatorios, que acrediten formalmente el ejercicio de posesión de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en la medida que el certificado de posesión emitido el 18 de junio de 2010 por el Gobernador Distrital de Santa Rosa de Quives no puede ser valorado como documento idóneo para acreditar formalmente el ejercicio de posesión, toda vez que las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores), de acuerdo al Decreto Supremo N° 004-2007-IN vigente al momento de la expedición de la citada constancia, no se encontraban facultadas para otorgarlas; y, los demás documentos por su fecha de emisión no cumplirían con acreditar la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para su presentación.

10. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" se dejó bajo puerta en la segunda visita realizada el 20 de agosto de 2018 en el domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa (fojas 1) al no encontrarse a "el administrado" u otra persona, dejándose constancia que dicho domicilio tiene fachada blanca – 3 pisos – puerta de fierro negro (fojas 49). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del "T.U.O. de la Ley N.º 27444"<sup>4</sup>. Asimismo, el 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, venció el 13 de septiembre de 2018.

<sup>1</sup> Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación - Ley N.º 28296

Artículo 6.- Propiedad de bien cultural inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación

(...)  
6.1 Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado

<sup>2</sup> "El Reglamento"

(...)

Artículo 2.- De los términos

(...)

2.2.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

<sup>3</sup> Constitución Política del Perú de 1993

(...)

Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico

<sup>4</sup> Artículo 21.- Régimen de la 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



11. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 50) “el administrado” no cumplió con 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 inadmisible 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.

12. 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.

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 1132-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 909-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2018.

**SE RESUELVE:**



**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ORLANDO ROLANDO SILVA FLORES**, 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES