



## **RESOLUCIÓN N° 781-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de septiembre de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 1005-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARMEN ROSA CÁCERES ROJAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 80,00 m<sup>2</sup> ubicado en el Pueblo Joven Villa El Salvador Mz. C4 Lote 2-1 Sector Tercero, Grupo Residencial 31 en el distrito de Villa El Salvador, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); 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, mediante escrito presentado el 12 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43557-2017), Carmen Rosa Cáceres Rojas (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" por la casual c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 4); **2)** copia simple del certificado literal de la partida N°P03218779 del Registro de Predios de Lima (fojas 5); **3)** copia simple del certificado de búsqueda catastral del 26 de abril de 2017 emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 11); **4)** memoria descriptiva del agosto de 2014 suscrito por el arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega (fojas 13 y 14); **5)** copia simple del plano perimétrico de agosto de 2014 suscrito por el arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega (fojas 15); **6)** copia simple de la Sentencia emitida por el primer Juzgado Penal Transitorio de Villa El Salvador el 25 de julio de 2011 (fojas 16 al 23); y, **7)** copia simple del Oficio N° 657-2016-MBES-GDU-SGOPCCU del 17



de mayo de 2016 emitido por la Municipalidad de Villa el Salvador (foja 34).

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, de manera excepcional, objeto de venta 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 "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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen 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.

7. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la LPAG"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

8. 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.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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.





## **RESOLUCIÓN N° 781-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la administrada”, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 408-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2018 (fojas 38), según el cual se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral P03218779 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Registro Predial Urbano Único de Lima, con CUS N° 38907 (fojas 5); 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 Pueblo Joven Villa El Salvador, de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803, concordado con el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC<sup>1</sup>. Sin embargo, mediante Resolución N° 892-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de septiembre 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; **iii)** constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Públicos complementarios - Servicios Comunes; y, **iv)** cuenta con Zonificación de Residencial de Densidad Media –RDM.



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, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, a través del Oficio N°1925-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2018 (fojas 41), requiriendo a “la administrada” subsanen dos observaciones concretas: **i)** presentar nuevos documentos con los cuales acredite formalmente la antigüedad de la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010, los cuales a su vez deben corresponder con “el predio”, en la medida que la Resolución emitida el 25 de julio de 2011 por el Primer Juzgado Penal Transitorio de Villa El Salvador (fojas 16 al 23), ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, **ii)** presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita establecer que el destino que le viene dando a “el predio” es compatible con la zonificación vigente si la hubiese. Asimismo se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones contenidas en este último, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva 006-2014/SBN” concordado con el inciso 135.1<sup>2</sup> del artículo



<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Artículo 135° del T.U.O. de la Ley N° 27444

135° del "TUO de la Ley N° 27444").

14. Que, es preciso indicar que "el Oficio" fue diligenciado al domicilio señalado por "la administrada" en su solicitud de venta directa (fojas 1), no pudiendo ser notificado por ser una dirección incorrecta al no indicarse manzana y lote conforme lo señalado en el Acta de Notificación (fojas 43); debido a ello "el Oficio" fue notificado en forma personal en las instalaciones de esta Superintendencia el 24 de agosto de 2018 a "la administrada", quien se identificó con D.N.I. N°08610319; razón por la cual se le tiene por bien notificada. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 19 de setiembre de 2018.**



15. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas en el plazo otorgado, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 44); 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.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 912-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N-1134-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2018.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **CARMEN ROSA CACERES ROJAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

135.1 Ingresado el escrito o formulada la subsanación debidamente, se considera recibido a partir del documento inicial, salvo que le procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento trilateral, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.