

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 856-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de octubre de 2018

VISTO:

El expediente N.º 288-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROBERTO RAFAEL BRONCANO LOZANO Y SOCORRO ELIZABETH CARRANZA SANCHEZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 151,94 m², ubicada en el lote 01 Mz J10, Sector II, Grupo J Primera Etapa del Pueblo Joven P.I.M. Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° P01007732 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 32736, 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 Memorando N° 1219-2018/SBN-DGPE-SDS del 27 de marzo de 2018 (fojas 1), la Subdirección de Supervisión-SDS traslada copia del escrito presentado el 16 de marzo de 2018 (S.I. N° 08528-2018), con el cual **ROBERTO RAFAEL BRONCANO LOZANO Y SOCORRO ELIZABETH CARRANZA SANCHEZ** (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio" (fojas 2). Para tal efecto adjuntan los siguientes documentos: **a)** copia simple de sus documentos nacionales de identidad (fojas 3); **b)** copia simple de las constancias de vivienda emitidas el 15 de marzo del 2000 y 19 de septiembre de 2000 por la Agrupación de Familias "Villa Estela" (fojas 4); **c)** copia simple de la constancia de posesión N° 095 emitida el 10 de enero de 2007 por el jefe de Participación Vecinal y Asuntos Sociales de la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 5); **d)** constancias de posesión emitidas el 6 de febrero de 2009 y 11 de julio de 2013 por la Sub Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de



Ancón (fojas 5 vuelta y 6); **e**) recibo de caja emitido el 30 de mayo de 2000 emitido por EDELNOR (fojas 6 vuelta); **f**) copia simple de constancia de estudios emitida el 26 de Julio de 2001 (fojas 7); **g**) copia simple de recibos de pago emitidos en el año 2001 por la empresa Las Olas de Ancón S.R.L. (fojas 7 vuelta); **h**) copia simple del certificado domiciliario emitido el 8 de agosto de 2001 por el Comisario de la Comisaria de Ancón (fojas 8); **i**) copia simple del recibo de luz emitido en febrero de 2018 (fojas 8 vuelta); **j**) copia simple del folio 5 del Registro de Padrón de Socios (fojas 9); **k**) copia simple del acta de asamblea general extraordinaria celebrada el 9 de marzo de 2008 por la Agrupación de Familias "Villa Estela" (fojas 10); y, **l**) copia simple del acta de asamblea general extraordinaria celebrada el 23 de marzo de 2008 por la Agrupación de Familias "Villa Estela" (fojas 16).



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.° 813-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2018 (fojas 19), se determinó lo siguiente:

- i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P01007732 del Registro Predial Urbano, de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX- Sede Lima (fojas 25);
- ii)** Mediante la Resolución 965-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de octubre de 2016 se extinguió la afectación en uso otorgada en el proceso de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), a favor del





RESOLUCIÓN N° 856-2018/SBN-DGPE-SDDI

P.J.:P.I.M. Panamericana Norte - Primera, según consta en el asiento 00007 de la referida partida registral (fojas 29);

iii) Según la Ficha Técnica N.° 428-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 9 de marzo de 2018 (fojas 23), se observó que “el predio” se encuentra ocupada por “los administrados”.

iv) Se encuentra sin zonificación, de conformidad con el Plano de Zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1018-MML del 26 de abril de 2007; y,

v) Constituye un lote de equipamiento urbano, por lo que es un bien de dominio público.



9. Que, si bien es cierto por regla general los bienes de dominio público no pueden ser objeto de compraventa, también lo es que estos pueden ser materia de venta directa siempre y cuando hubieran perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo para ello los administrados cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo de la “Directiva N° 006-2014/SBN”¹.

10. Que, en tal sentido, a fin de que proceda una venta directa respecto de un bien de dominio público, “los administrados” además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de “el Reglamento” deben acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.

11. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 1847-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 32) mediante el cual requirió a “los administrados” la documentación siguiente: i) precisen si su petitorio se encuentra en la casual de venta directa detallada en el literal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”; ii) presente documentación mediante la cual acrediten el cumplimiento de la causal invocada, toda vez que los documentos adjuntados no resultan idóneos para acreditar alguna de éstas causales anteriormente mencionadas, en la medida que no han sido emitidos por una autoridad pública (documentos detallados en la foja 4, 9, 10 y 16), no se puede determinar su correspondencia indubitable con “el predio” (documentos detallados en la foja 5 y 8), difiere de la denominación y área de “el predio” (documento detallado en la foja 5 vuelta), han sido emitidos con posterioridad al 25 de Noviembre de 2010 (documentos detallados en la foja 6 y 8 vuelta), y, no acreditan la posesión que se ejerza sobre “el predio” (documentos detallados en la foja 6 vuelta, 7, 7 vuelta y 9); otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para su presentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo correspondiente.

12. Que, es conveniente precisar, que “los administrados” no señalaron un domicilio al cual deba efectuarse la notificación de los actos administrativos emitidos por esta Superintendencia, por lo que de la revisión de la base RENIEC se verificó su domicilio habitual se ubica en Asentamiento Humano Villa Estela Mz J-9 Lote 3 del distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (fojas 30); razón por la cual “el Oficio” fue

¹ De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere.



notificado el 13 de agosto de 2018 (fojas 32) en el citado domicilio habitual, siendo recibido por Socorro Elizabeth Carranza Sanchez quien se identificó con DNI N° 26717892, por lo que se les tiene por bien notificados, de conformidad con lo establecido en el art. 21 inc. 4) del D.S. N.° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General”² (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”); debiéndose precisar que, el plazo para que subsane las observaciones advertidas, venció el 6 de septiembre de 2018.



13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 36) “los administrados” no presentaron documentos para 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 inadmisibles 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.

14. 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.° 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, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 1229-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2018 y el Informe Técnico Legal N.° 994-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROBERTO RAFAEL BRONCANO LOZANO Y SOCORRO ELIZABETH CARRANZA SANCHEZ**, 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

² Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 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.

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.