



## **RESOLUCIÓN N° 873-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de octubre de 2018

**VISTO:**

El expediente N° 586-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FLOR DE MARÍA PARIONA PORRAS** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 90,00 m<sup>2</sup>, ubicada 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 (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 2018 (S.I. N° 24587-2018) Flor de María Pariona Porras (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"<sup>1</sup> (foja 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de su documento nacional de identidad (foja 4); **b)** copia simple de la partida registral P03249936 del Registro Predial Urbano de Lima (foja 5); **c)** copia simple de la constancia

**<sup>1</sup> Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

de posesión para fines de otorgamiento de servicios básicos N° 112-2016-MVES-GDU-SGCCU emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador, el 29 de octubre de 2016 (foja 15); **d**) recibo de pago por concepto de impresión de Declaraciones Juradas de Impuesto Predial emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador, con sello de cancelación del 3 de julio de 2018 (foja 16); y, **e**) Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) del año 2018 emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador (foja 17).

**4.** Que, asimismo, mediante escrito presentado el 9 de julio de 2018 (S.I. N° 25172-2018) "la administrada" adjunta lo siguiente: **a**) copia simple del plano de ubicación y localización de la manzana "A" de un área de 1 179,83 m<sup>2</sup>, suscrito por el ingeniero civil Gilmer Ramiro Royta Figueroa, de enero de 2013 (foja 20); **b**) imágenes fotográficas (foja 21); **c**) copia simple del plano catastral suscrito por el arquitecto Raúl Vicente Pacheco Cárdenas, de junio de 2012 (foja 42).

**5.** Que, a través del escrito presentado el 31 de julio de 2018 (S.I. N° 28044-2018) (foja 43) "la administrada" señala domicilio procesal y con escrito presentado el 6 de agosto de 2018 (S.I. N° 28937-2018) (foja 55) solicita la aprobación automática a su solicitud de venta directa y aplicación del silencio administrativo positivo.

**6.** Que, el presente procedimiento administrativo 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del 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").

**7.** 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".

**8.** 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

**9.** Que, por su parte el numeral 1) del 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 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.

**10.** 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.

**11.** 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





## **RESOLUCIÓN N° 873-2018/SBN-DGPE-SDDI**

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 nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



**12.** Que, como parte de la calificación, se revisó la documentación técnica presentada observando que se presentó plano de ubicación – localización (lámina UL-01 de enero de 2013) y plano catastral (lámina PC-01 de junio de 2012), en los cuales no se detallan las coordenadas UTM de "el predio", por lo que se revisó la documentación presentada con la S.I. N° 32484-2017 que corresponde al área matriz, obteniéndose una poligonal referencial con un área de 91.93 m<sup>2</sup>, la misma que ha sido materia de evaluación, cuyo resultado está contenido en el Informe Preliminar N° 810-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2018 (foja 44) el cual concluye, respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral P03249936 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima; y, **ii)** se encontraría en zonificación Residencial de Densidad Media – RDM.



**13.** Que, de acuerdo a lo señalado en el informe descrito en anterior considerando, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1973-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018, en adelante "el Oficio" (foja 58) según el cual se requirió a "la administrada" presente lo siguiente: **a)** documentación técnica correspondiente al predio materia de su solicitud (plano en coordenadas UTM y memoria descriptiva); **b)** documentación que acredite la antigüedad de la posesión que señala ejercer sobre "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **c)** certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.



**14.** Que, "el Oficio" fue notificado el 22 de agosto de 2018, en la dirección señalada en el escrito citado en el quinto considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.1 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>2</sup>, razón por la cual "la administrada" ha sido debidamente notificada, teniendo el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido.

**15.** Que, mediante escrito presentado el 6 de setiembre de 2018 (S.I. N° 32910-2018) (foja 63) es decir dentro del plazo otorgado, "la administrada", presenta documentación con la que pretende subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección.

**16.** Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el décimo primer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

<sup>2</sup> **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

### 16.1 Respecto a la primera observación

“La administrada” presentó la siguiente documentación técnica: **i)** copia simple del plano perimétrico de un predio de área de 1 337,22 m<sup>2</sup> suscrito por el ingeniero geógrafo Pastor Florian Carhuatocoto Guerrero (foja 65); **ii)** copia simple del plano de ubicación y localización de la manzana “A” de un área de 1 179,83 m<sup>2</sup>, suscrito por el ingeniero civil Gilmer Ramiro Royta Figueroa, de enero de 2013 (foja 66); **iii)** copia simple del plano catastral suscrito por el arquitecto Raúl Vicente Pacheco Cárdenas, de junio de 2012 (foja 67); **iv)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” suscrito por el ingeniero geógrafo Pastor Froilan Carhuatocoto Guerrero, el 3 de setiembre de 2018 (foja 68).



Revisada la documentación técnica presentada, se advirtió que esta ya obra en el expediente, debido a que fue presentada por “la administrada” (foja 20) y que se incorporaron los documentos pertinentes de la S.I. N° 35484-2017 (foja 47-48), los cuales fueron materia de análisis del Informe Preliminar correspondiente.

### 16.2 Respecto a la segunda observación

Revisada la documentación con la que pretende acreditar su posesión, como son:

**i)** Copia simple de la constancia de posesión para fines de otorgamiento de servicios básicos N° 112-2016-MVES-GDU-SGCCU emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador, el 29 de octubre de 2016 (foja 69); copia simple del recibo de pago por concepto de impresión de Declaraciones Juradas de Impuesto Predial emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador, con sello de cancelación del 3 de julio de 2018 (foja 72); copia simple de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) del año 2018 emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador (foja 73); al respecto, se concluyó que dichos documentos ya han sido presentados por “la administrada” de acuerdo a lo señalado en el tercer considerando de la presente resolución; por lo que ya han sido analizados, siendo que tales documentos han sido emitidos con posterioridad a la fecha establecida para la causal invocada (entiéndase antes del 25 de noviembre de 2010).



**ii)** En relación a los recibos de pago por concepto de tributos municipales emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador, con sello de cancelación del 3 de julio de 2018 (fojas 70-71), no acreditan la antigüedad de la posesión, toda vez que, según lo regulado en el literal j.1 del numeral 6.2 de “la Directiva” que señala: “(...) *Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente*”.

**iii)** En cuanto a la copia simple de la Resolución N° 26, emitida por el Juzgado Civil Transitorio de Villa El Salvador, el 20 de mayo de 2016 (foja 75); este se refiere a un proceso de desalojo, tramitado bajo el Expediente Judicial N° 473-20009-0-3004JM-CI-01 ante el Juzgado Transitorio de Villa El Salvador; mediante el cual esta Superintendencia viene accionado contra la Asociación de Vivienda Los Cipreses, del cual formaría parte “la administrada”. Al respecto, si bien en ella se indica que el año 2009 se realizó inspección técnica a “el predio”; debemos indicar que de la revisión del aplicativo SINABIP se observó que obran fichas técnicas del año 2009 (foja 87-88) en la cuales se indica que sobre “el predio” se han instalado diversas edificaciones precarias que son utilizadas con fines de vivienda por un grupo de personas que en conjunto conforma la Asociación Pro Vivienda Los Cipreses; en ese sentido, si bien indican que “el predio” está ocupado por un grupo de familias, no se



## **RESOLUCIÓN N° 873-2018/SBN-DGPE-SDDI**

precisa que “la administrada” se encuentre en posesión de “el predio”; por lo que el documento no acredita formalmente la posesión alegada por “la administrada”.



- iv) Declaración Jurada suscrita por Víctor Sánchez Vásquez, del 3 de setiembre de 2018 (foja 83); documento en el cual Sánchez Vásquez declara conocer a “la administrada” y que la misma conduce en calidad de poseionaria legítima el lote 2C Sub Lote12 de la manzana “A” Sector Tercero, Grupo Residencial 31, desde el 12 de octubre de 2008, no constituye documento idóneo que acredite la posesión de “el predio”, según lo regulado en el literal j) del numeral 6.2 de “la Directiva”; por lo que, no acredita la antigüedad de la posesión desde la fecha establecida para la causal invocada.

Por lo expuesto, de la evaluación de la documentación presentada y analizada en el presente numeral, se ha podido determinar que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

### **16.3 Respetto a la tercera observación**

“La administrada” no presentó el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.



17. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones contenidas en “el Oficio” para determinar que “la administrada” no subsanó lo requerido por esta Subdirección, como en el caso de autos, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. Que, de otro lado, en relación al escrito presentado el 6 de agosto de 2018 (S.I. N° 28937-2018) (foja 55) señalado en el quinto considerando de la presente resolución, mediante el cual “la administrada” invoca silencio positivo respecto al procedimiento de venta directa; corresponde señalar que, de conformidad con el artículo 37° del TUO de la Ley N° 27444 aprobada por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, el procedimiento de venta directa se encuentra sujeto al silencio administrativo negativo; toda vez que se trata de un procedimiento que genera obligación de dar o hacer del Estado; razón por la cual no es aplicable el silencio administrativo positivo.



19. Que, asimismo, esta Subdirección ha tomado conocimiento del escrito presentado el 24 de agosto de 2018 (S.I. N° 31723-2018) (foja 62) mediante el cual “la

administrada" ha solicitado la suspensión del proceso judicial de desalojo, tramitado por esta Superintendencia, bajo el Expediente Judicial N° 473-20009-0-3004JM-CI-01 ante el Juzgado Transitorio de Villa El Salvador; documento que ha sido remitido a la Procuraduría Pública para su atención según sus competencias.



20. Que, estando a los hechos expuestos, 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° 1252-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1023-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2018.

**SE RESUELVE:**



**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FLOR DE MARÍA PARIONA PORRAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando vigésimo de la presente Resolución.

**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



*Quilencia E*  
\_\_\_\_\_  
QUILENCIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES