SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

REPÚBLICA DEL PERÚ

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN Nº 914-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente Nº 658-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANA LUCÍA ÁNGELES ALBINAGORTA Y MIGUEL ORTEGA CCALLE**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 82,80 m^2 ubicado en el Asentamiento Humano Proyecto Integral Alberto Fujimori Fujimori Mz. I Lote 16 Sector Vista Alegre Alto – III Etapa en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 Nº 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo Nº 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 11 de agosto de 2017 (S.I. N° 26566-2017), **ANA LUCÍA ÁNGELES ALBINAGORTA Y MIGUEL ORTEGA CCALLE**, (en adelante "los administrados"), solicitan 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 del Documento Nacional de Identidad de Ana Lucia Albinagorta Ángeles (fojas 11); **2)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Miguel Ortega Ccalle (fojas 12); **3)** copia simple del certificado literal N° P03185307 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima Sur (fojas 14 al 18); **4)** copia simple del contrato privado de transferencia de lote terreno de 2 de junio de 2009 (fojas 19 y 20); **5)** copia simple del contrato privado de reconocimiento de transferencia de predio urbano del 13 setiembre de 2016 (fojas 20 y 21); **6)** copia simple del memorial del 13 de setiembre de 2016 (fojas

26 y 27); **7)** copias simples de los certificados negativo de propiedad emitido por la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 30 al 33); **8)** copias simples de los recibos únicos de caja emitidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo del 2001, 2011, 2012, 2013, 2015, 2016 y 2017 (fojas 38, 42, 46 al 50, 58 y 59); **9)** copia simple de la declaración jurada de autoevalúo 2010 y 2012 emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 39- 40 y 43 al 45); **10)** fotografías (fojas 51 al 57); **11)** memoria descriptiva del 6 de junio de 2017 suscrita por el arquitecto Walter Gonzales Arnao (fojas 61 y 62; **12)** plano de ubicación de junio de 2017 suscrito por el arquitecto Walter Gonzales Arnao (fojas 62); y, **13)** plano perimétrico de junio de 2017 suscrito por el arquitecto Walter Gonzales Arnao (fojas 63).

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 Nº 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 Nº 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud.

7. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley Nº 27444 y el Decreto Legislativo Nº 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 145º 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 32º 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 497-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2017 (fojas 64), según el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral P03185307 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Registro Predial Urbano Único de Lima, con CUS N° 79946 (fojas 13); 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 Asentamiento Humano Proyecto Integral Alberto Fujimori Fujimori, de conformidad con el artículo 43º del Decreto Legislativo Nº 803, concordado con el artículo 59º del Decreto Supremo Nº 013-99-MTC[1]. Sin embargo, mediante Resolución Nº 741-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto 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 Nº 006-2006-VIVIENDA; **iii)** constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Públicos complementarios - Servicios Comunales; 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, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "el administrado", con los cuales pretende acreditar el ejercicio de su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

---

[1] 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.

13.1 La copia simple del denominado contrato privado de transferencia de lote de terreno emitido el 2 de junio de 2009 (fojas 19), con la que pretende acreditar el tracto sucesivo de la posesión, no cuenta con firmas legalizadas conforme al literal j.2 del numeral 6.2 de "la Directiva";

13.2 La copia simple documento privado de reconocimiento de transferencia de predio urbano suscrito el 13 de septiembre de 2016 (fojas 21); ha sido suscrito con fecha posterioridad al 25 de noviembre de 2010;

13.3 Los recibos únicos de caja y declaración jurada (PU-HR) del 2010 y 2004 han sido emitidos y cancelados ante la Municipalidad de Villa Maria del Triunfo con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 (fojas 38, 41, 42, 46 al 50) (fojas 58 y 59) y (fojas 39, 40,43 al 45) por lo que no resultan ser idóneos, acreditar la antigüedad de la posesión requerida.

14 Que, en atención a lo expuesto esta Subdirección, a través del Oficio N°616-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2018 (fojas 68), requirió a "los administrados" subsanen lo siguiente: **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, 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[2] del artículo 135° del "TUO de la Ley N° 27444").

15 Que, "el Oficio" se dejó bajo puerta el 21 de marzo de 2018, en el domicilio señalado por "los administrados" en su solicitud de venta directa, toda vez que en la primera visita realizada el 20 de marzo de 2018 no se encontraban "los administrados" o persona alguna, dejándose constancia además que el domicilio tiene puerta de fierro color negro conforme lo indicado por el acta de notificación bajo puerta (fojas 67); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto inciso 21.5 del "T.U.O. de la Ley N.° 27444". 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 del citado Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, **venció el 16 de abril de 2018.**

16 Que, mediante escrito presentado el 17 de abril de 2018 (S.I. N° 13803-2018) (fojas 70), es decir fuera del plazo señalado en el considerando que antecede, "los administrados" pretenden subsanar las observaciones advertidas, adjuntando - entre otros - los siguientes documentos: **1)** copias certificadas de los recibos de caja emitidos el 2011, 2012, 2013, 2015, 2016, 2017 y 2018 por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo (fojas 74 al 87); **2)** declaración jurada de autoevalúo del año 2010, 2012, 2018 emitido por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo (fojas 88 al 95); y, **3)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 190-2018-SGPUCOPHU-GDU-MVMT del 9 de abril de 2018 emitido por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo (fojas 96).

17 Que, al respecto, puede advertirse que los documentos citados en el considerando precedente, han sido presentados fuera del plazo para subsanar la observación advertida; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento

---

[2] Artículo 135° del T.U.O. de la Ley N° 27444
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.

contenido en "el Oficio"; 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.

18 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 Nº 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 Nº 1033-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N 1261-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **ANA LUCIA ANGELES ALBINAGORTA Y MIGUEL AORTEGA CCALLE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- 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

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES