

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 915-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 843-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARCELINA LLALLI GODOY**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 89,99 m² ubicado en el Asentamiento Humano Jesús de Nazareth Mz. P Sub Lote 8B Sector Jesús de Nazareth, en el distrito de San Juan de Lurigancho inscrito en la partida predial N° P02237390 del Registro Predial de la Oficina Registral Lima Este con CUS N° 53432; 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 octubre de 2017 (S.I. N° 35725-2017), Marcelina Llalli Godoy (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de los recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho del 2016 (fojas 2); **2)** copia de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **3)** copia simple del recibo de caja del 2016 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 4); **4)** copia simple del certificado N° 331-2017 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (foja 6); **5)** copia simple de la constancia de posesión N° 1769-2006-JGTyGDU-MDSJL emitido el 9 de noviembre de 2006 por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (foja 7); **6)** copia simple del recibo de caja del 2013 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (foja 8 y 9); **7)** copia simple de la memoria descriptiva emitido en enero de 2010 y suscrito por el ingeniero Pablo Flores del Carpio (fojas 12 y 13); **8)** copia simple de la Memoria



Descriptiva N° 0061-2010/SBN-GO-JAD emitido en enero de 2010 y suscrito por el ingeniero Pablo Flores del Carpio (fojas 14 y 15); **9)** copia simple del informe Técnico N° 2329-2010 – SUNARP-Z.R. N° IX/OC del 8 de marzo de 2010 suscrito por Carolina Diaz Santillan arquitecta de catastro de la Zona Registral N° IX Sede de Lima (fojas 21 y 22); **10)** copia simple del plano de ubicación suscrito por el ing. Pablo Flores del Carpio (fojas 29); y, **11)** copia simple del plano perimétrico suscrito por el ing. Pablo Flores del Carpio (fojas 31).

4. Que, asimismo se incorporó al presente procedimiento a petición de “la administrada” el certificado N° 331-2017 emitido el 10 de marzo de 2017 por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 68 y 70); y, la copia simple de su documento Nacional de Identidad (fojas 71), documentos que adjuntó a su solicitud de ingreso N° 22386-2017 (fojas 68).

5. Que, mediante escrito presentado el 20 de octubre de 2018 y escrito presentado el 28 de diciembre de 2017 (S.I. N° 36865-2017) y (S.I. N° 4554-2017) (fojas 33 y 66), respectivamente, “la administrada” adjunta la siguiente documentación: **1)** copia certificada de la constancia de posesión N° 1769-2006-JGTYC-GDU-MDSJL del 9 de noviembre de 2006 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 34); **2)** copia fedateada del Certificado N° 331-2017 emitida el 10 de marzo de 2017 por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 35); **3)** copia certificada de la constancia de vivencia emitidos por el Asentamiento Humano Jesús de Nazaret (fojas 36); **4)** copias certificadas de los recibos emitido por el Asentamiento Humano Jesús de Nazaret (fojas 37 al 40); **5)** copias simple del recibo de caja del año 2014 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 41 al 44 y 46 y 47); **5)** copia simple de la declaración jurada del año 2014 emitido por la Municipalidad Distrital de Lurigancho (fojas 53); y, **6)** copia simple de la partida predial N° P02237390 del Registro de la Oficina Registral Lima Este (fojas 54 al 57).



6. 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”).



7. 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”.

8. 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 las solicitudes.



9. 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”.

10. 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



RESOLUCIÓN N° 915-2018/SBN-DGPE-SDDI

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.

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 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.

12. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 514-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2017 (fojas 59) según el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02237390 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS N° 53432 (fojas 54); en virtud de la desmembración realizada en la Partida Registral N° P02138815, y en la cual consta inscrita en el asiento N°0006 la extinción parcial de la afectación en uso realizado mediante Resolución N° 221-2008/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de diciembre de 2008 (fojas 64), lo que no cambia, empero, su condición de bien de dominio público, siendo su uso de servicios comunales; **ii)** constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Públicos complementarios - Servicios Comunales; y, **iii)** cuenta con Zonificación de Residencial de Densidad Media – RDM aprobado por la Ordenanza 1081-MML del 4 de octubre de 2007.

13. 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".

14. Que, mediante Oficio N° 173-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2018, en adelante "el Oficio" (foja 73), requirió a "la administrada" lo siguiente: **i)** indique si su petitorio se encuentra inmerso en la causal c) o d) del artículo 77 de "el Reglamento", en la medida que alega el ejercicio de posesión en "el predio"; **ii)** en caso de sustentarse se pedido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" deberá, cumplir con presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, y medios probatorios que acrediten indubitablemente la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010; y **iii)** en caso de sustentarse su solicitud en la causal d) del "Reglamento" deberá cumplir con presentar medios probatorios que acrediten indubitablemente la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años al 25 de noviembre de 2010, otorgándosele un 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, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.



15. Que, "el Oficio" se dejó bajo puerta el 21 de febrero de 2018, en el domicilio señalado por "la administrada" en su solicitud de venta directa, toda vez que en la primera visita realizada el 20 de febrero de 2018 no se encontró a "la administrada" o persona alguna, dejándose constancia además que el domicilio tiene puerta de fierro color negro y pared de cemento color blanco, conforme lo indicado por el acta de notificación bajo puerta (fojas 72); 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.º 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 de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, **venció 15 de marzo de 2018.**



16. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta el vencimiento del plazo otorgado por esta Subdirección mediante "el Oficio", conforme consta de la búsqueda en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 78), 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 expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

17. 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 46º 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° 1035-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N°1262-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **MARCELINA LLALLI GODOY**, 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 3º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.IN° 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