



RESOLUCIÓN N° 0002-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 775-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la Señora **ROSENDA REGINA ARCE CASTILLO VDA. DE DELGADO**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 494,60 m², ubicado en la falda del cerro La Milla, parte posterior Ampliación del Sub Lote 30-B, Jirón Santa Carmela N° 373, Urbanización Palao, distrito de San Martín de Porras, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14130240 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 121205. (en adelante "el predio").

CONSIDERANDO:

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el "T.U.O. de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), 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 estatales 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 (en adelante "el ROF de la SBN"), aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, 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 21 de agosto de 2018 (S.I. N° 31033-2018), Rosenda Regina Arce Castillo Vda. de Delgado (en adelante "la administrada") solicitó la venta directa por la causal c) [\[1\]](#) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151 (fojas x), posterior a ello, "la administrada" presenta los siguientes escritos del 07 de octubre del 2018 (S.I. N° 44407-2018) del 12 de abril del 2019, (S.I. N° 12374-2019) del 05 de diciembre del 2019, (S.I. N° 38986-2019) del 10 de agosto de 2020, (S.I. N° 11736-2020) del 02 de noviembre del 2020 (S.I. N° 18511-2020), adecuando su solicitud de venta directa de "el predio", al inciso c) de "el Reglamento"; para tal efecto, presentó, entre otros,

los documentos siguientes: **1)** Copia simple del documentos de identidad de “la administrada”(fojas x); **2)** Partida Registral N° 14130240 del Registros de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas x) ; **3)** copia simple de la memoria Descriptiva, Plano Perimétrico y de Ubicación con cuadro de coordenadas en UTM PSAD-56 de la Parte posterior ampliación del sub lote 30-B MZ. C-9, con acceso por el Jr. Santa Carmela N° 373 Urb. Palao, consignando el área de 573,91 m² (fojas x); **4)** Copia certificada de la Constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres el 15 de febrero del 2005, en la que se indica la ubicación del predio en la falda del Cerro La Milla, distrito de San Martín de Porres; denominado Ampliación del Sub-Lote N° 30-B de la Mz. C-9 de la Urbanización Palao, con acceso por el Jr. Santa Carmela N° 373 (foja x); **5)** Municipalidad de San Martín de Porres Impuesto Predial 2001 Decreto Legislativo 776 Declaración Jurada, HR y PU del 28 de febrero del 2001 (fojas x); **6)** Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 1361-2018-SGOP-GDU/MDSMP emitido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres el 11 de abril de 2018 (fojas x); y **7)** Memoria descriptiva N° 1100-2019/SBN-DGPE-SDDI y Plano Perimétrico – Ubicación N° 2213-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

4. Que, el procedimiento 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. 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. 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, 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.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y en segundo 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.

9. Que, como parte de la calificación formal se procedió a evaluar la documentación presentada por “la administrada”, advirtiéndose que el presente procedimiento de venta directa cumple con los requisitos formales de la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”, de conformidad con el numeral 6.5 de la “Directiva N.° 006-2014/SBN”, razón por la cual, mediante Memorando N° 4253-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2019, se reasigna el presente procedimiento a una brigada instructora, a fin de que se realice la calificación sustantiva.

10. Que, mediante Informe de Brigada 00365-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2020 se realizó la calificación sustantiva a la documentación presentada por “la administrada” y es así que con lo constatado en la inspección realizada el 10 de febrero de 2020 plasmada en la Ficha Técnica N° 0014-2020/SBN-DGPE-SDDI, se concluye que, ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” cumple de manera conjunta con los requisitos de fondo que exige la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”.

11. Que, mediante Memorandum N° 00059-2020/SBN del 22 de julio del 2020 (fojas 181), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11° del “ROF de la SBN”, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

12. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de “Directiva N° 006-2014/SBN”, se llevó a cabo la valuación comercial, conforme se detalla a continuación:

La Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante la “Dirección de Construcción”) mediante Oficio N° 829-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, remite el Informe Técnico de Tasación de fecha 09 de octubre del 2020 (S.I. 16478-2020), donde se establece como valor de “el predio” la suma de S/. 216 140,20 (Doscientos dieciséis mil ciento cuarenta con 20/100 soles), resultando un valor al cambio de **US\$ 60 713,54** (Sesenta mil setecientos trece con 54/100 dólares americanos), según el tipo de cambio señalado en el indicado informe. A través del Informe Brigada N° 00737-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2020 (fojas x), se le otorga conformidad a la tasación remitida debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

13. Que, en relación a la publicidad del presente procedimiento, mediante Oficio N° 03029-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2020, se comunicó a “la administrada” el valor del precio de venta remitiéndole el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” y en otro de mayor circulación de la Región en donde se ubica “el predio”, con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación. Dicho aviso debería ser ingresado a las empresas editoras en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción del oficio, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento, de conformidad con el numeral **6.9.1. de la Directiva N° 006-2014/SBN**. Posteriormente, debería remitir a esta Superintendencia el original de las páginas completas de los diarios donde se realizaron las publicaciones respectivas, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día, computados a partir del día siguiente de la última publicación efectuada, de conformidad con el numeral 4) del artículo 143 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de la LPAG”).

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 22 de octubre de 2020 en el domicilio indicado por “la administrada” en su solicitud primigenia; razón por la cual se tiene por bien notificada, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del “T.U.O. de la LPAG”. En tal sentido, el plazo de cinco (5) días hábiles para ingresar ante las respectivas empresas editoras la esquila del aviso del procedimiento de compraventa venció el 29 de octubre del 2020, y el plazo para remitir a esta Superintendencia las publicaciones respectivas venció el 12 de noviembre del 2020.

15. Que, respecto a la improrrogabilidad de los plazos, el numeral 142.1) del artículo 142° el “T.U.O. de la Ley N° 27444”, establece 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 147.1) del artículo 147° de la referida norma dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

16. Que, “la administrada” no ha presentado la esquila del aviso del procedimiento de compraventa publicada en el Diario Oficial “El Peruano” y en otro de mayor circulación de la Región en que se ubique “el predio”, dentro del plazo indicado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, lo cual se evidencia del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia - SID, asimismo se evidencia que en el Diario Oficial “El Peruano” no se ha publicado la citada esquila, de acuerdo a la búsqueda realizada en la página web de la citada editora.

17. Que, en tal sentido, “la administrada” no ha cumplido con ingresar ante esta Subdirección las respectivas empresas editoras la esquila del aviso del procedimiento de compraventa de “el predio”, debiéndose hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; en consecuencia, corresponde dar por concluido el procedimiento administrativo de venta directa por causal establecida en el literal **c)** del artículo 77° de “el Reglamento”, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del numeral 6.9.1 de la Directiva N° 006-2014/SBN.

18. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 el TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Informe Técnico Legal N° 0003-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero del 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. DAR POR CONCLUIDO el procedimiento de **VENTA DIRECTA** sustentado en la causal establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la “Ley N° 29151”, respecto del predio de **494,60 m²**, ubicado en la falda del cerro La Milla, parte posterior Ampliación del Sub Lote 30-B, Jirón Santa Carmela N° 373, Urbanización Palao, distrito de San Martín de Porras, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14130240 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 121205, presentada por **ROSENDA REGINA ARCE CASTILLO VDA. DE DELGADO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.
POI N° 18.1.1.16

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] 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.