



**RESOLUCIÓN N° 0126-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de febrero del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1072-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AGUSTINA ZEVALLOS CAMACHO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 132,20 m<sup>2</sup> ubicado en el lote 5, manzana A, del Asentamiento Humano Villa del Paraíso, 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 del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 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 Subdirección 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 14 de octubre del 2019 (S.I. N° 33611-2019), AGUSTINA ZEVALLOS CAMACHO (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud del artículo 77° de “el Reglamento” en la que sustenta su pedido (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); b) copia simple de la notificación N° 01099-2019/SBN-GG-UTD del 31 de mayo del 2019 (fojas 8); y, c) copia simple de la Resolución N° 0069-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero del 2019 (fojas 9).
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”), que derogó la Directiva N° 003-2011/SBN denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”.
5. Que, 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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 las solicitudes.

7. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), 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 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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; 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.

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1411-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre del 2019 (fojas 15), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P03270184 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, fue afectado en uso por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a favor del Asentamiento Humano Villa del Paraíso S/D (fojas 19), signado con el CUS N° 72991; ii) se extinguió la afectación en uso a favor del Asentamiento Humano Villa del Paraíso S/D, en virtud de la Resolución N° 0069-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de febrero del 2019 (asiento 00004) (foja 24); iii) constituye un lote de equipamiento urbano destinado a servicios comunales, bien de dominio público; y, iv) se encuentra ocupado en su totalidad con una edificación precaria de madera con techo de calamina, sin cerco físico delimitado por edificaciones colindantes, con una antigüedad posterior a noviembre del 2009, según las imágenes satelitales y la Ficha Técnica N° 0729-2018/SBN-DGPE-SDS.

10. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, si estos perdieran su naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, tal como ocurre en el presente caso, podrían ser materia de venta directa, debiendo para ello –el(los) administrado(s)- cumplir con acreditar el cumplimiento de los requisitos de la causal de venta directa invocada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.5 del artículo de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

11. Que, por lo antes expuesto, mediante Oficio N° 03109-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 26), se requirió a “la administrada” lo siguiente: i) precise la causal de venta directa los cuales se encuentran detallados en el artículo 77° de “el Reglamento”; y, ii) presente la documentación requerida de acuerdo a la causal de venta directa elegida; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

12. Que, de acuerdo al cargo de “el Oficio” (fojas 29), esté fue notificado personalmente a “la administrada” el 11 de enero del 2021, en las instalaciones de esta Superintendencia; teniéndose por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4<sup>[1]</sup> del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 2 de febrero del 2021.**

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 32) “la administrada” no cumplió con 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 técnico legales exigidos por la normativa vigente.

14. Que, de otro lado, 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0156-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0130-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **AGUSTINA ZEVALLOS CAMACHO**, 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° 18.1.1.4

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**

1 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.