



## **RESOLUCIÓN N° 0128-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de febrero del 2021

### **VISTO:**

El Expediente N° 631-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RAQUEL DEL CARMEN GARCÍA OLIVARES** en adelante "la administrada", mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4 220,67 m<sup>2</sup>, ubicado en la "Ampliación 2 del Sector de los Eucaliptos Pueblo Joven Virgen de Lourdes" – zona 4 Nueva Esperanza, 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 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-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 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 04 de septiembre de 2020 (S.I. N° 13747-2020), RAQUEL DEL CARMEN GARCÍA OLIVARES, solicita el cambio de uso y/o desafectación administrativa de "el predio"; y, mediante escrito presentado el 04 de setiembre de 2020 (SI N° 13749-2020), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: a) copia del certificado literal de la partida registral N° P03269989 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (foja 3-7 y 17-19); b) copia de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero cicivil Jean Pierre Pérez Reymundo en septiembre de 2020 (foja 9-10 y 20-28); c) copia del DNI de "la administrada" (foja 11-12); d) copia del plano de ubicación y localización suscrita por el ingeniero civil Jean Pierre Pérez Reymundo en septiembre de 2020 (foja 13); e) copia del plano de perimétrico suscrita por el ingeniero civil Jean Pierre Pérez Reymundo en septiembre de 2020 (foja 14); f) panel fotográfico de "el predio" (fojas 29-44); g) Relación de

Moradores de “el predio” (fojas 45-51); h) Copia del libro de actas de La Asamblea General y padrón de socios (fojas 52-53); i) Copia de la Autorización de Agua emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 54); i) Copia de la Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo en mayo de 2019 (fojas 55-82); j) Copia del plano de ubicación y localización suscrita por el ingeniero civil Jean Pierre Pérez Reymundo en septiembre 2020 (fojas 107); j) copia del plano de perimétrico suscrita por el ingeniero civil Jean Pierre Pérez Reymundo en septiembre 2020 (fojas 108); k) copia del plano trazado y lotización suscrita por el ingeniero Jean Pierre Pérez Reymundo en septiembre 2020 (fojas 109); l) copia del plano de zonificación suscrito por el ingeniero Jean Pierre Pérez Reymundo en septiembre 2020 (fojas 110).

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 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. 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 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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

7. 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 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.

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00969-2020/SBN-DGPE-SDDI del 08 de octubre de 2020 (foja 111 -115), según el cual se determinó, lo siguiente:

- i. Desarrollado el polígono de acuerdo a la documentación técnica adjunta, se obtiene un área de 4 989,35 m<sup>2</sup>, la cual discrepa con las áreas señaladas en las memorias descriptivas adjuntas a la SI. N° 13747-2020 y 13749-2020 (4 220,67 m<sup>2</sup> y 4989,34 m<sup>2</sup>). En ese contexto el análisis se realizará sobre el área de 4 989,35 m<sup>2</sup>.
- ii. Forma parte del ámbito de mayor extensión ( 292 724,81 m<sup>2</sup>) inscrita a favor del Estado, en la partida registral N ° P03269989 del ex Registro Predial Urbano de Lima, signado con CUS N ° 41072, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, para ser destinado al funcionamiento de un Cementerio Municipal y cuya extinción parcial por incumplimiento de la finalidad (área de 4 220,67 m<sup>2</sup>) consta en el sientto 000003 de la referida partida registral, quedando un área de 288 504,14 m<sup>2</sup> afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo conforme se advierte en la Resolución N° 0750-2018-SBN-DGPE-SDAPE.
- iii. 1 872,42 m<sup>2</sup> (37,57% de “el predio”) recae sobre el área que aún se encuentra afectada en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (288 504,14 m<sup>2</sup>).
- iv. 3 116,93 m<sup>2</sup>(62,47 % de “el predio”) recae sobre el área que se extinguió (4 220,67 m<sup>2</sup>) y cuya administración fue reasumida por el Estado.
- v. “La administrada” no presentó documentación que acredite su posesión sobre “el predio” anterior al 25 de noviembre de 2010.
- vi. De las imágenes de satélite del Google Earth, en el periodo 2010 – 2018, se verifica una ocupación del 25% de “el predio” en marzo de 2010; en enero del 2013, se encuentra totalmente desocupado; en marzo del 2016 se observa ocupación dispersa poco consolidada y en diciembre de 2018 se verifica ocupación consolidada en los lotes de la Manzana B del PTL 01, mientras se observa ocupaciones poco consolidadas en las áreas verdes, local comunal, capilla y mirador de la Manzana A, en medio de ambas manzanas se observa la vía denominada en el PTL como Pasaje El Mirador.
- vii. Según Ordenanza 620 que regula el Reajuste Integral de la zonificación de los usos del suelo de Lima Metropolitana aprobado según Ordenanza 1084-MML del 11.10.07 publicada el 18.10.07, “el predio” cuenta con zonificación (OU) usos especiales; sin embargo, conforme al plano de zonificación de Lima Metropolitana del distrito de Villa María del Triunfo “el predio” cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, sin embargo esta información es de carácter referencial.

10. Que, al haberse determinado que “el predio”, es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, esta Subdirección emitió el Oficio N° 03337-2020/SBN-DGPE-SDDI de 17 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 115 -118), por el cual se le requirió lo siguiente: i) precisar el área materia de su interés adjuntando, la documentación técnica que corresponda, precisando además el uso que le viene dando a “el predio”; ii) respecto al área de 872,42 m<sup>2</sup> (37,57% de “el predio”), no es posible realizar actos de disposición por parte de esta Superintendencia en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”; iii) presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente del predio solicitado que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere; en el que se establezca además los usos o actividades compatibles con “el predio”; y, iv) presentar medios

probatorios que acrediten la posesión del área solicitada en venta desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo guardar correspondencia con el predio materia de solicitud de compraventa.; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (01) días hábiles, 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 144.1 del artículo 144° del D.S. N° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

11. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “la administrada” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, tal como consta en el Acta de Constancia emitida por la empresa Olva Courier (fojas 119), la dirección no pudo ser ubicada por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución del documento.

12. Que, mediante Memorando N° 00117-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2021 (fojas 120), se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, el cual fue publicado en el diario Oficial El Peruano y el diario Expreso, el 22 de enero de 2021 (fojas 121), motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas venció el 15 de febrero de 2021. Cabe precisar que no se realizó la notificación personal en el domicilio indicado en su documento nacional de identidad, en la medida que es el mismo que consignó en su solicitud y en donde conforme se indicó en el considerando precedente no se logró ubicar.

13. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” no cumplió con subsanar la observación advertida en “el Oficio”, en el plazo otorgado ( fojas 122), 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 expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

14. Que, por otro lado, 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 Ley N° 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 162-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0137-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RAQUEL DEL CARMEN GARCÍA OLIVARES** 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

**FIRMADO POR:**

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

**VISADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI