



RESOLUCIÓN N° 579-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 619-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **HÉCTOR QUISPE GASPAR y GILBERTINA CARBAJAL HUAMÁN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 95.68 m², ubicada en el Asentamiento Humano Inmaculada Concepción, Manzana E, lote 8, comité 4, sector A-2, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° P02195818 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 40416; 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 10 de setiembre de 2015 (S.I. N° 21215-2015), **HÉCTOR QUISPE GASPAR y GILBERTINA CARBAJAL HUAMÁN** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presentan, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de la constancia de posesión N°413-2007 expedida por la Municipalidad Distrital de Ate el 19 de marzo de 2007 (fojas 3); **2)** copia autenticada del Certificado de Zonificación y Vías N° 1187-2014-MML-GDU-SPHU expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima a favor de Gilbertina Carbajal Huamán el 1 de julio





de 2014 (fojas 5); **3)** copia certificada del plano de zonificación N° 2324-Z-2014-MML/GDU-SPHU/DC (fojas 6); **4)** memoria descriptiva del plano perimétrico de "el predio" suscrito por el arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides en marzo de 2015 (fojas 7); **5)** copia legalizada de plano perimétrico suscrito por el arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides en marzo de 2015 (fojas 9); **6)** copia certificada de declaración jurada de impuesto predial (Hr y Pu) de los años 2007, 2008, 2009 y 2010 (fojas 10, 11, 12, 13, 14,15, 16, y, 17), y, **7)** constancia de posesión expedida por el Asentamiento Humano Inmaculada Concepción el 25 de noviembre de 2007 (fojas 22).

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.° 006-2014/SBN" establece que la calificación 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 la solicitud.

6. Que, el numeral 140.1) del artículo 140° 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 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 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.

8. Que, 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 579-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en el caso en concreto, esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N° 110-2016/SBN-DGPE-SDDI el 1 de febrero de 2016 (fojas 42), que actualiza el Informe de Brigada N° 1438-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2015 (fojas 25) según el cual se determinó respecto a “el predio” lo siguiente: **i)** 74.7088 m² (representa el 76.96 % de “el predio”) se superpone con el área inscrita a favor del Estado en la partida N° P02195818 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 67), identificado con CUS N° 40416; **ii)** 22.3627 m² (representa el 23.04 % de “el predio”) se superpone con el ámbito sin inscripción a favor del Estado y corresponde al área de la Calle Los Libertadores del Asentamiento Humano Inmaculada Concepción, tal como se aprecia en el plano de trazado y lotización N° 2714-COFOPRI-2000-GT expedido por la Comisión de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) el 26 de julio del 2000 y el plano perimétrico-ubicación N° 1106-2008/SBN-GO-JAR del 26 de setiembre de 2008; **iii)** constituye un equipamiento urbano destinado a servicios comunales (fojas 34); **iv)** según el plano de trazado y lotización N° 2714-COFOPRI-2000-GT expedido por la Comisión de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) del 26 de julio del 2000, se ubica en la manzana U y en el lote 1, y no, en la manzana E, lote 8 como lo indican “los administrados”; y, **iv)** se encuentra en Zona Residencial Media, conforme el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, lo que es concordante con el certificado de zonificación y vías N° 1187-2014-MML-GDU-SPHU del 1 de julio del 2014.

11. Que, en el caso concreto “los administrados” solicitan la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, si bien es cierto por regla general los bienes de dominio público no pueden ser objeto de compraventa, también lo es que estos pueden ser materia de venta directa siempre y cuando hubieran perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo para ello además los administrados cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo de la “Directiva N° 006-2014/SBN”

13. Que, en tal sentido, a fin de que proceda una venta directa respecto de un bien de dominio público, “los administrados” además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de “el Reglamento” deben acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.



14. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 276 -2016/SBN-DGPE-SDDI de 10 de febrero de 2016 (en adelante "el Oficio") (fojas 46) esta Subdirección solicitó a "los administrados" lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 22,3627 m² (representa el 76,96 % de "el predio") por cuanto se superpone con área de circulación; **ii)** presente nuevos medios probatorios que acrediten la posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, toda vez que los documentos que adjuntaron a su solicitud no han sido expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, **iii)** precise la razón por la cual suscribe la solicitud de venta directa Héctor Quispe Gaspar, cuando los documentos de posesión están solo a nombre de Gilbertina Carbajal Huamán; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 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".



15. Que, del Acta de Notificación de "el Oficio" (fojas 45), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por "los administrados" en su solicitud de venta directa y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 15 de febrero de 2016 al no encontrarse presente "los administrados" u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 12 de febrero de 2016; motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 de la Ley de Procedimientos Administrativos Generales, Ley N° 27444, cuerpo normativo vigente al realizarse la diligencia de notificación. En ese sentido, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido, venció el 9 de marzo del 2016.



16. Que, mediante escrito presentado el 22 de febrero de 2016 (S.I. N° 04023-2016), dentro del plazo legal, los administrados pretenden subsanar las observaciones citadas en "el oficio", adjuntando para ello los documentos siguientes: **1)** copia simple de la constancia de posesión N° 413-2007 expedida por la Municipalidad distrital de Ate el 19 de marzo de 2007 (fojas 50); **2)** copia simple del recibo de arbitrios año 2007 N° 0237123 expedida por la Municipalidad Distrital de Ate el 29 de noviembre de 2007 (fojas 51); **3)** copia autenticada del certificado de zonificación y vías N° 1187-2014-MML-GDU-SPHU expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima a favor de Gilbertina Carbajal Huamán el 1 de julio de 2014 (fojas 52); **4)** copia certificada del plano de zonificación N° 2324-Z-2014-MML/GDU-SPHU/DC (fojas 54); **5)** copia simple de la constancia de no adeudo N° 046-2016-MDA-GAT-SGROT expedida por la Municipalidad Distrital de Ate el 27 de enero de 2016 (fojas 56); **6)** copia legalizada de la memoria descriptiva del plano perimétrico de "el predio" suscrito por el arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides en enero de 2016 (fojas 57); y, **7)** copias legalizadas de planos perimétricos suscritos por el arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides en enero y marzo de 2016 (fojas 61 y 62).



17. Que, en virtud del escrito de subsanación presentado por "los administrados" y la normativa citada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución, esta Subdirección determinará si han cumplido con subsanar las observaciones descritas en "el Oficio", conforme se detallara a continuación:

17.1 Respecto a presentar nueva documentación técnica:

Se advierte que, "los administrados" presentaron la documentación técnica siguiente: **i)** copia legalizada de la memoria descriptiva del plano perimétrico de "el predio" suscrita por el arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides en enero de 2016 (fojas 57); y, **ii)** copias legalizadas de los planos perimétricos suscritos por el arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides en enero y marzo de 2016 (fojas 61 y 62).

Al respecto, esta Subdirección mediante Informe de Brigada N° 0506-2016/SBN-



RESOLUCIÓN N° 579-2019/SBN-DGPE-SDDI

DGPE-SDDI del 14 de abril de 2016 (fojas 63), se determinó que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02195818 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX- Sede Lima (fojas 67), el cual constituye un equipamiento urbano destinado para el uso de servicios comunales, con CUS N° 40416 (fojas 243), dado que COFOPRI lo afectó en uso a favor del Asentamiento Humano Inmaculada Concepción Sector A-2, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (fojas 68); sin embargo, mediante Resolución N° 194-2008/SBN-GO-JAR de fecha 30 de octubre de 2008, expedida por la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, resolvió extinguir la afectación de uso a favor del Asentamiento Humano Inmaculada Concepción Sector A-2 (fojas 69).

En virtud del Informe Preliminar detallado en el ítem que antecede, se ha determinado que “los administrados” cumplieron con modificar el área materia de su solicitud presentando la documentación técnica en lo que excluye el área que se superpone en vías. En tal sentido, se concluye que ha subsanado la primera observación.

17.2 Respecto a presentar nueva documentación que acredite la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010:

Corresponde determinar formalmente si la documentación presentada por “los administrados” cumplen con acreditar el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 sobre “el predio”, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN”, conforme se detalla a continuación:

- En relación a la copia simple de la constancia de posesión N° 413-2007 expedida por la Municipalidad distrital de Ate el 19 de marzo de 2007 (fojas 50) y la copia simple de recibo de arbitrios año 2007 N° 0237123, expedida por la Municipalidad Distrital de Ate el 29 de noviembre de 2007 (fojas 51), debemos indicar que corresponde a la Mz. E, lote 08, y no al “el predio” cuya nomenclatura es Mz U, lote 8.
- En cuanto a la copia simple de la constancia de posesión N° 046-2016-MDA-GAT-SGROT, que esta expedida por la Municipalidad Distrital de Ate el 27 de enero de 2016 (fojas 56); ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no constituye documentación idónea para demostrar la antigüedad de posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010.
- Asimismo, mediante el Oficio N° 2368 -2017/SBN-DGPE-SDDI de 5 setiembre de 2017 (fojas 77), reiterado con Oficios N° 1075 y 3642-2018/SBN-DGPE-SDDI





(fojas 79 y 81), se solicitó a la Municipalidad Distrital de Ate, informe respecto a la ubicación exacta y real de “el predio” y si las copias de constancia de posesión N° 413-2007 del 19 de marzo de 2007 y constancia de no adeudo N° 046-2016-MDA-GAT-SGROT del 27 de enero de 2016 corresponden a el predio; sin embargo, no se ha obtenido respuesta alguna hasta la emisión de la presente resolución.

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, por “los administrados” no se encuentra acreditado formalmente el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.

17.3 Respecto a la razón por la cual interviene en la solicitud Héctor Quispe Gaspar:

-Se advierte que no cumplen con precisar con claridad la intervención de Héctor Quispe Gaspar en el presente procedimiento.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que no ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

18. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “los administrados” no cumplieron con subsanar las observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. 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, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 690-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 735 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HECTOR QUISPE GASPAR y GILBERTINA CARBAJAL HUAMAN**, 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. 20.1.1.6.



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES