

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 614-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de julio de 2019

VISTO:

El expediente N° 568-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VÍCTOR IRRAZABAL CCAHUANA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 117,50 m² ubicada en el Jirón Prolongación Quiñones N° 660, Urbanización Valdivieso, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 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 Sub Dirección 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 21 de julio del 2017 (S.I. N° 23899-2017), Víctor Irazabal Ccahuana (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copias simples de las declaraciones juradas de impuesto predial correspondiente a los periodos 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 2003, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate el 27 de enero del 2017, 20 de mayo del 2016, 15 de enero del 2015, 11 de febrero del 2014, 25 de noviembre del 2013, 11 de febrero del 2012, 3 de febrero del 2011, 2 de febrero del 2010, 27 de enero del 2009, 18 de mayo del 2017, 28 de febrero de 1998, 26 de febrero de 1998, 5 de abril de 1997 y 22 de mayo de 1997 (fojas 5); **b)** copias simples de los comprobantes de pagos Nros. 04003, 033542, 193504, 193505, 1449871, 144987, 144987, 1449870, 1283573, 0683685, 0683686, 0683687, 0233814, 0233815, 0233816, 0884230, 0884231, 0884232, 0388019, 0388020, 0388021, 000300, 0407953, 0407954, 0407955 y 0047515 emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate el 28 de marzo del 2017, 30 de marzo del 2016, 17 de marzo del 2015, 3 de septiembre del 2013, 26 de marzo del 2012, 7 de marzo del 2011, 29 de marzo del 2010, 23 de febrero del 2009, 26 de marzo



del 2008, 8 de mayo del 2007 y 26 de marzo del 2006 (fojas 26); **c)** copia simples de los comprobantes de pago Nros. 08289, 158451, 158445, 158446 y 156857 emitidos por la por la Oficina de Administración Tributaria y Rentas de la Municipalidad Distrital de Ate el 26 de febrero de 1998 y 22 de julio de 1997 (fojas 38); **d)** copia simple del certificado de posesión N° 178-2013/MDA-GDU-SGPUC emitida por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate el 31 de octubre del 2013 (fojas 43); **e)** constancia de contribuyente emitido por la Subgerencia de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ate el 25 de noviembre del 2016 (fojas 44); **f)** copia simple de la constancia de numeración N° 010-2003 emitido por la Subgerencia de Planificación Urbana, Obras Publicas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate el 24 de enero del 2003 (fojas 45); **g)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 14 de marzo del 2017 (fojas 46); **h)** copia simple de la partida registral N° 07073777 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 49); **i)** copia simple del plano perimétrico correspondiente a "el predio" de abril del 2011 (fojas 53); **j)** copia simple del plano de ubicación correspondiente a "el predio" de mayo del 2011 (fojas 54); **k)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 55); **l)** copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 1371-2013-SGHUE-GDU/MDA emitido por la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones de la Municipalidad Distrital de Ate del 29 de noviembre del 2013 (fojas 56); y, **m)** copia simple de la Resolución de Subgerencia N° 294 emitida por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate el 10 de junio del 2011 (fojas 57).

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").

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 la solicitud.

7. 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.






RESOLUCIÓN N° 614-2019/SBN-DGPE-SDDI




8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 229-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2019 (fojas 71), con el que se actualiza la información contenida en el Informe Preliminar N° 133-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre del 2017 (fojas 58), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 101,45 m² (representa el 86,34 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 07073777 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 25819 (fojas 75); **ii)** 16,05 m² (representa el 13,66 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, **iii)** se encuentra en zonificación Residencial de Densidad Media – RDM.

9. Que, en cuanto al área de 16,05 m² (representa el 13,66 % de “el predio”) se determinó que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo al artículo 48°^[3] de “el Reglamento” y el quinto considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado.



10. Que, en relación al área de 101,45 m² (representa el 86,34 % de “el predio”) que es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde que esta Subdirección evalúe si “el administrado” ha cumplido con presentar los requisitos exigidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.



11. Que, efectuado el análisis respectivo mediante Oficio N° 1887-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio del 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 80), se advirtió en relación a los documentos presentados por “el administrado” que no acreditan formalmente la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010 y su correspondencia indubitable con “el predio”, por lo que se le requirió que: **i)** presente nueva documentación técnica excluyendo el área de 16,05 m² que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; **ii)** presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **iii)** adjunte el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de “el predio” si la hubiere; 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”, 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 “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

12. Que, mediante Memorando N° 1608-2019/SBN-GG-UTD del 20 de junio del 2019 (fojas 79), la Unidad de Trámite Documentario – UTD remite el cargo de “el Oficio”, el cual fue notificado el 5 de junio del 2019, en la dirección señalada por “el administrado” en su solicitud, siendo recibido por Silvia Irrazabal Basilio, quien se identificó con documento nacional de identidad N° 41360830 y declaró ser hija de “el administrado”; tal como consta del cargo del mismo (fojas 80); razón por la cual se le tiene por bien notificada, de

conformidad con lo establecido en el numeral 21.3¹ del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el **27 de junio del 2019**.

13. Que, es preciso indicar que de conformidad con 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”.

14. Que, mediante escrito presentado el 1 de julio del 2019 (S.I. N° 21796-2019) (fojas 82), es decir fuera del plazo otorgado, “el administrado” pretende subsanar la observación adjuntando diversa documentación; sin embargo, de acuerdo al marco legal descrito en el párrafo precedente, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa disponiéndose 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 exigidos por la normativa vigente.

15. 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 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 752-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio del 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 0771-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VÍCTOR IRRAZABAL CCAHUANA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan 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° 20.1.1.4.



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

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.