



RESOLUCIÓN N° 061-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero de 2018



VISTO:

El Expediente N° 306-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CHAVELIN SUSANA LOZANO GOMEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 343,55 m², ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que forma parte de uno de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 93563; 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") 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 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 18 de enero de 2013 (S.I. N° 00928-2013), Chavelin Susana Lozano Torres (en adelante "la administrada") solicitó la venta directa del área de 1 325,00 m², que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: a) memoria descriptiva y plano perimétrico - ubicación (fojas 2 a 4); b) copia simple de la Partida N° 12561824 del Registro de Predios de Lima (fojas 5 y 6); c) copia legalizada de la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón del 08 de agosto de 2008 (fojas 8); d) copia del estado de cuenta corriente de "la administrada" (fojas 9 y 10); e) copia de comprobante de pago efectuado ante la Municipalidad Distrital de Ancón del 27 de noviembre de 2012 (fojas 11); y f) copia de la Declaración Jurada de Autoevaluó del año 2012 (fojas 12).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento", desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN, derogada 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN") y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de citada Directiva.



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, por otro lado, el numeral 3.2) de la derogada "Directiva N° 003-2011/SBN" estableció que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto de discreción 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 diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud".



7. Que, evaluada la documentación presentada, con Oficio N° 137-2013/SBN-DGPE-SDDI del 08 de febrero de 2013 (fojas 15), esta Subdirección requirió a "la administrada" que precise el área materia de su solicitud de venta directa, por cuanto existe discrepancia entre el área solicitada en adjudicación (1 325,00 m²) y el área consignada en la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón (1 343,55 m²). Por lo que, mediante escrito presentado el 26 de marzo de 2013 (SI N° 04945-2013) (fojas 16), "la administrada" presentó un nuevo plano perimétrico-ubicación y su memoria descriptiva, documentos en los cuales se consignó que el predio materia de solicitud de venta directa comprende un área de 1 343,55 m² (fojas 17 a 19).

8. Que, mediante Informe de Brigada N° 449-2014/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2014 (fojas 27 a 29), se procedió a calificar la procedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" al amparo de la derogada Directiva N° 003-2011/SBN, concluyéndose sobre la misma, lo siguiente: i) se encuentra enmarcada en lo señalado en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; y, ii) es factible dar inicio al trámite de adjudicación en venta directa a favor de "la administrada".

9. Que, con Oficio N° 383-2014/SBN-DGPE-SDDI del 02 de abril de 2014, se comunicó a "la administrada" que su solicitud se enmarcada en lo regulado en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; ante lo cual, mediante escrito presentado con fecha 07 de abril del 2014 (SI N° 07471-2014), "la administrada" manifestó su conformidad de continuar con el procedimiento (fojas 31).



10. Que, habiendo entrado en vigencia la "Directiva N° 006-2014/SBN", la cual es de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, mediante Memorando N° 138-2015/SBN del 18 de noviembre de 2015 (fojas 36), el Superintendente dispuso que se actualice el Informe de Brigada N° 449-2014/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2014 (fojas 27 a 29), por cuanto el mismo fue emitido en el marco de la derogada Directiva N° 003-2011/SBN.



RESOLUCIÓN N° 061-2018/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto es unidad orgánica competente, 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, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



12. Que, 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.

13. 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.

14. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de libre disponibilidad. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

15. Que, en atención a las observaciones efectuadas mediante el Memorando N° 138-2015/SBN del 18 de noviembre de 2015 (fojas 36), se procedió a reevaluar técnicamente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", mediante Informe de Preliminar N° 158-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2017 (fojas 37 a 39), concluyéndose lo siguiente:



(...)

- 4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado, con un área de 1 343,55 m², inscrita dentro de un predio de área mayor denominada "área remanente", inscrita con la partida registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, zona registra N° IX, sede Lima, con registro SINABIP N° 23998-Lima y CUS N° 93563, ubicado en la carretera Panamericana Norte (Variante de Pasamayo), altura del km 47+500, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima.
- 4.2 Se procedió a ingresar el predio en consulta de acuerdo a las coordenadas del Plano N° 001-2012/MPN (Plano Perimétrico y Ubicación) con datum PSAD 56, zona 18, de la información adjuntada con S.I. N° 04945-2013, generándose un polígono, con un área gráfica de 1 325,00 m²

y un perímetro de 156.00 ml, que además esta desplazado invadiendo vía, es decir, no concordante con lo indicado en plano y memoria descriptiva, presentado por el usuario.

(...)

16. Que, en atención a lo descrito en el párrafo precedente, esta Subdirección requirió a “la administrada”, mediante Oficio N° 2791-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre del 2017 (fojas 46), lo siguiente: i) remita el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento vigente emitido por la municipalidad competente; ii) indique el uso al cual viene siendo destinado “el predio”, a fin de verificar la compatibilidad con la zonificación establecida; y, iii) toda vez que ingresadas las coordenadas del Plano N° 001-2012/MPN con Datum PSAD 56, información adjuntada a SI N° 04945-2013, se observa discrepancia con lo indicado en el plano y memoria descriptiva físicos presentados por “la administrada”, remita nuevos planos perimétrico - ubicación con coordenadas UTM y su respectiva memoria descriptiva.



17. Que, es conveniente precisar que el Oficio N° 2791-2017/SBN-DGPE-SDDI fue dirigido al domicilio procesal señalado por “la administrada” en el escrito presentado con fecha 07 de abril de 2014 (SI N° 07471-2014), sito en Jr. Camaná N° 872, Oficina 216 – Lima; sin embargo, no fue posible realizar la notificación en dicho domicilio, por cuanto manifestaron no conocer a “la administrada”, conforme consta en el Acta de Notificación (fojas 47).

18. Que, el numeral 21.2) del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444 prescribe que “en caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado (...)”; asimismo, el numeral 21.4) del mismo dispositivo legal, dispone que “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”.



19. Que, conforme a lo descrito en el párrafo precedente, esta Subdirección dirigió el Oficio N° 3124-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 51), cuyo contenido va en el mismo tenor que el Oficio N° 2791-2017/SBN-DGPE-SDDI, al domicilio de “la administrada” registrado en el RENIEC, sito en Asociación de Posesionarios y Residentes Villas de Ancón, Lote 01 – Mz. 25 (en adelante “el domicilio”).

20. Que, “el Oficio” fue debidamente notificado en “el domicilio” con fecha 27 de noviembre de 2017; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil otorgados a “la administrada” para subsanar las observaciones comunicadas con “el Oficio”, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud de venta directa, **venció el 19 de diciembre de 2017**.

21. Que, conforme consta en autos, “la administrada” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución (fojas 52), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.



22. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 061-2018/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Resolución 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 072-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CHAVELIN SUSANA LOZANO GOMEZ**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Comunicar lo resuelto a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: Disponer el archivo definitivo del expediente administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

MPPF/sac-jecc
P.O.I. 8.0.1.4



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