



RESOLUCIÓN N° 078-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 397-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **HERMELINDA VELÁSQUEZ OMONTE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 212,07 m², ubicado en la Calle N° 1, al Suroeste del AA.HH. Lampa de Oro II Etapa, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 13573545 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 96244, en adelante “el predio”.



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 2 de mayo de 2016 (S.I. N° 11214-2016), Hermelinda Velásquez Omonte (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente : **a)** copia literal de la Partida Registral N° 13573545 del Registro de Predios de Lima (fojas 5); **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 9); **c)** copia fedateada de la Constancia de Posesión N° 776-2009-SGCHU-GDU-MDSMP emitida el 14 de septiembre de 2009 por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 11); **d)** plano de ubicación – localización de “el predio” (U-01), de septiembre de 2011 (fojas 13); **e)** plano perimétrico de “el predio” (PP-01), de septiembre de 2011 (fojas 14); y, **f)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” (fojas 17).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el 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 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, 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, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe de Brigada N° 1817-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2016 (fojas 20), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(...)

- 4.1 De la evaluación técnica de “el predio” se verifica que con el cuadro de coordenadas (Datum PSAD56) consignados en el plano perimétrico (PP-01) presentado, éstas arrojan un área de 215,55 m², que recaen sobre propiedad de terceros, la cual difiere con respecto al área inscrita de la partida registral N° 13573545 de 212,07 m²; no obstante, para el presente informe se trabajó con el plano Perimétrico-Ubicación N° 4486-2014/SBN-DGPE-SDAPE y la memoria descriptiva N° 2252-2014/SBN-DGPE-SDAPE, que dieron mérito a la inscripción del área de esta partida

RESOLUCIÓN N° 078-2017/SBN-DGPE-SDDI

donde dice "la administrada" que se encuentra "el predio".

4.2 En tal sentido, de la consulta a la Base Gráfica de predios del Estado – SBN, "el predio" de 212,07 m² objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) se superpone:

- Totalmente (100%) con el predio inscrito a favor de **El Estado**, en la Partida N° **13573545** del registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el Código Único Sinapip (CUS) N° **96244**.

4.3 De la consulta a las diferentes bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por derechos mineros, restos arqueológicos, áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, otras solicitudes, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.

4.4 Del Plano de Zonificación del distrito de San Martín de Porres aprobado por Ordenanza N° 1015-MML del 19-04-2007, publicada el 14-05-2007, "el predio" presenta zonificación **RDM-Residencial de Densidad Media**, que es compatible con el uso existente de vivienda que se le da al predio.

(...)"

12. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte que "el predio" se superpone con el área inscrita a favor del Estado, en la Partida N° 13573545 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 96244 (fojas 25).

13. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 3002-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada", observando lo siguiente:

"(...)

En atención a lo expuesto, puede observarse que en su escrito solicita la venta directa del predio de 212,07 m², inscrito a favor del Estado, representado por la SBN, en la partida registral N° 13573545 del Registro de Predios de Lima; sin embargo, de la evaluación técnica con los documentos presentados, se advierte que resulta un predio de 215,55 m² que recae sobre propiedad de terceros.

Al respecto, solamente se presentará documentación técnica cuando se solicite la venta de una parte del predio inscrito, de conformidad con el **numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Domino Privado Estatal de Libre Disponibilidad**. En tal sentido, habiendo solicitado la totalidad del predio, se considerará que éste recae en la partida registral N° 13573545 del Registro de Predios de Lima, conforme a su solicitud.

Asimismo, siendo que la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, exige que el uso sea compatible con la zonificación, es que de conformidad con el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, deberá presentar:

- Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.



Por tanto, en virtud del numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, **se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil)**, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

(...)

14. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir que “la administrada debe presentar el certificado de zonificación y vías o de parámetros urbanísticos y edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, el cual acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida.

15. Que, en virtud de lo expuesto, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a “el administrado” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente



16. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (Calle 1 S/N, Mz. K, Lt. 07 del AA.HH. Lampa de Oro II Etapa – San Martín de Porres) (fojas 1). No obstante, se puede advertir que “el Oficio” fue dejado bajo puerta al no encontrarse a “la administrada” u otra persona, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación N° 090851 – Características del Domicilio: Pared: Ladrillo, N° de Pisos: 2, Puerta: Fierro, Color: Negro, Suministro: 737329) (fojas 27). En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.¹



17. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 16 de diciembre de 2016, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 9 de enero de 2017.**



18. Que, conforme consta de autos, “la administrada” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID, razón por la cual corresponde hacer efectivo 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 esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la administrada” de volver a presentar nuevamente su solicitud; deberá tener en cuenta en relación a la documentación que adjunta que si bien es cierto “la directiva N° 006-2014/SBN” enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que solicita la venta directa de un área, los cuales además deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; también lo es que de acuerdo a lo señalado en el párrafo 41.1.1)

¹ Artículo 21.- Régimen de Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados al expediente.



RESOLUCIÓN N° 078-2017/SBN-DGPE-SDDI

del numeral 41.1) del artículo 41^{o2} del Decreto Legislativo N° 1272³, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.



20. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el expediente, una vez consentida 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 Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, Informe Técnico Legal N° 0093-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2017.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HERMELINDA VELÁSQUEZ OMONTE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- **DERIVAR** el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.4



ABOG. Carlos Restegui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

² Artículo 41.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

41.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

41.1.1 Copias simples en remplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

³ Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 21 de diciembre de 2016