

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 090-2018/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 13 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 305-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS FABIAN TRINIDAD**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 5 075,00 m², ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito 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 registro 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 02 de abril de 2012 (S.I. N° 05496-2012), Luis Fabian Trinidad (en adelante "el administrado") solicitó la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: a) copia legalizada de la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 15 de abril de 1999 (fojas 8); b) copia legalizada de la Constancia de Jurisdicción emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 12 de abril de 1999 (fojas 9); c) copia legalizada de la Partida Registral N° 12128282 de la Oficina Registral de Lima (fojas 13 a 15); y d) plano perimétrico y ubicación, Lámina N° PU-1, y su memoria descriptiva (fojas 17 a 19).

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 la 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, con Oficio N° 784-2012/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2012 (fojas 20), esta Subdirección comunicó a "el administrado" que digitalizadas las coordenadas UTM, presentadas en la solicitud (S.I. N° 05496-2012), se localizó a "el predio" dentro del área del Océano Pacífico, por lo que se le requirió la corrección de las coordenadas consignadas en el plano y la memoria descriptiva remitidos. En atención a ello, mediante escrito presentado el 22 de junio de 2012 (SI N° 10137-2012) (fojas 21), "el administrado" presentó un nuevo plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva.

8. Que, mediante el Oficio N° 1054-2014/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2014, se requirió a "el administrado" especifique, conforme a lo dispuesto en el artículo 75° de "el Reglamento" y en concordancia con el literal c) del numeral 3) de la "Directiva N° 003-2011/SBN", la causal de venta directa sobre la cual pretendía motivar su solicitud. Siendo así, mediante el escrito presentado el 23 de julio de 2014 (fojas 33 a 35), "el administrado" precisó que su solicitud se sustenta en la causal de posesión consolidada.

9. 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 el Oficio N° 1884-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2015, se comunicó a "el administrado" la calificación de su solicitud de venta directa en virtud de lo dispuesto en "la Directiva N° 006-2014/SBN", y se requirió cumpla con remitir el certificado de zonificación y vías expedido por la Municipalidad Distrital de Ancón a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, para lo cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles mas el término de la distancia de un (1) día, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.



10. Que, mediante el escrito presentado el 23 de octubre de 2015 (SI N° 25000-2015) (fojas 38 a 41), "el administrado" solicitó un nuevo plazo a fin de remitir a esta Subdirección el documento requerido.



RESOLUCIÓN N° 090-2018/SBN-DGPE-SDDI



11. 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.



12. Que, se ha realizado una nueva calificación técnica de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, mediante el Informe Preliminar N° 168-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2017 (fojas 50 a 52), concluyéndose al respecto lo siguiente: i) “el predio” forma parte de un área de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 93563; ii) ingresadas las coordenadas consignadas en el plano perimétrico y ubicación, adjuntos a la SI N° 10137-2012, se genera un polígono con un área gráfica de 5 058,35 m², el cual discrepa con el plano y memoria descriptiva presentados en físico por “el administrado”; y, iii) “el administrado” no cumplió con presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos ni indicó el uso al cual viene siendo destinado “el predio”, a fin de verificar la compatibilidad con la zonificación establecida; no obstante, conforme al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, correspondiente al Distrito de Ancón, Áreas de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado con Ordenanza N° 1018-MML, publicado con fecha 11 de julio de 2007, “el predio” recae en zonificación RDM - Residencial de Densidad Media.



13. Que, en atención a la nueva calificación técnica realizada con el Informe Preliminar N° 168-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2017 (fojas 50 a 52), esta Subdirección requirió a “el administrado”, mediante Oficio N° 2790-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre del 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 54), 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”; y, iii) remita nuevos planos perimétrico - ubicación con coordenadas UTM con su respectiva memoria descriptiva.

14. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio procesal señalado por “el administrado” en el escrito presentado con fecha 23 de julio de 2014 (SI N° 15769-2014), sito en Jr. Carabaya N° 940, Oficina 402 – Lima, siendo debidamente notificado con fecha 25 de octubre 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 “el administrado” para subsanar las observaciones comunicadas con “el Oficio”, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud de venta directa, **venció el 16 de noviembre de 2017.**

15. Que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que “el administrado” no ha presentado documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles sus solicitudes 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.

16. 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.



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; la Resolución N° 011-2018/SBN-SG del 02 de febrero de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0096-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUIS FABIAN TRINIDAD**, 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.-

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



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES