



## **RESOLUCION N° 189-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de abril de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N.º 816-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **NICOLÁS FIGUEROA SOLORZANO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 500,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la Asociación de Propietarios y Poseedores del Cerro Colorado, Lote 1, manzana L, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS N° 37658; 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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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 3 de octubre de 2017 (S.I.N.º 33900-2017), Nicolás Figueroa Solorzano (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 4); **2)** copia simple de la memoria descriptiva de terreno suscrito por el ingeniero civil Gonzales Rodríguez en agosto de 2011 (fojas 5); **3)** copia simple del plano de ubicación y localización U-01 suscrito por el ingeniero civil Gonzales Rodríguez en agosto de 2011 (fojas 6); y, **4)** copia simple del plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Gonzales Rodríguez en agosto de 2011 (fojas 7).



4. Que, el procedimiento administrativo 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 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 "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) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establecen 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO 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".

8. Que, por su parte, 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; en concordancia con ello, 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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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 el ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "el administrado", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.° 073-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2018 (fojas 8), según el cual se concluye respecto a "el predio" lo siguiente: **i)** forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 10); y, **ii)** se encuentra en Zona de Reglamentación Especial – ZRE, aprobada mediante Ordenanza N° 1086- MML.





## **RESOLUCION N° 189-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 462-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 19), por el cual se requiere a "el administrado" que subsanen dos observaciones concretas: **a)** presentar documentos con los cuales acredite formalmente la antigüedad de la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre del 2010, los cuales a su vez deben guardar correspondencia con el predio materia de su interés; y, **b)** presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita establecer que el destino que le viene dando a "el predio" es compatible con la zonificación vigente si la hubiese.

12. Que, es conveniente indicar que del Acta de Notificación de "el Oficio" (fojas 18), se advierte que éste fue dejado bajo puerta en el domicilio señalado por "el administrado" en la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución en la segunda visita realizada el 6 de marzo de 2018 al no encontrarse a "el administrado", u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 5 de marzo de 2018; consignándose las características del domicilio (N° de Pisos: 9, Puerta: madera, color: marrón). En virtud de lo señalado se tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444<sup>1</sup>. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se venció el 28 de marzo de 2018.

13. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 20), vencándose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

14. 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 Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA,

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la 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 en el expediente."



Directiva N.º 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N.º 310-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N.º 205 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de abril de 2018.

**SE RESUELVE:**



**Artículo 1º.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **NICOLÁS FIGUEROA SOLORIZANO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.



**Artículo 3º.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.N.º 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