



RESOLUCIÓN N° 225-2016/SBN-DGPE-SDDI

San isidro, 18 de abril de 2016

VISTO:

El Expediente N° 534-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **DALIA EMELY PAWER PUCURIMAY**, mediante la cual pretende la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 500,81 m², ubicado en la avenida Ferrocarril Fundo "Clara Luisa" s/n. Zona 4 – José Gálvez Barrenechea, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado – representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 12187689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 41126, 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 9 de septiembre de 2015 (S.I. N° 20997-2015) **DALIA EMELY PAWER PUCURIMAY** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **1)** copia fedateada de la constancia de posesión N° 1845-2008-MDP/GDUR del 22 de mayo de 2008 (fojas 3); **2)** copia simple del contrato de compra – venta de terreno de 20 de setiembre de 2013 (fojas 4); **3)** copia simple del contrato compra – venta de julio del año 2002 (fojas 5); **4)** copia simple del Oficio N° 671-2015-MDP/GDUR-SGOPCyHU del 17 de junio de 2015 (fojas 7); **5)** copias simples de recibos de pago de derechos administrativos del 2009, emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 8); **6)** copias simples de recibos de pago de derechos administrativos del 2009, emitidos

por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 9); **7)** copias simples de recibos de pago de derechos administrativos del 2009, emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 10); **8)** copia simple del documento de identidad de "la administrada" (fojas 11); **9)** certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima el 29 de diciembre de 2014 (fojas 12); **10)** Memoria Descriptiva de "el predio" sin fecha (fojas 15); **11)** Plano Perimétrico de marzo de 2015 (fojas 17); y, **12)** copia simple de la partida registral N° 12187689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 16 al 18).

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". Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (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) 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes" de conformidad con el numeral 6.3) 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 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.



RESOLUCIÓN N° 225-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente y como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1424-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2015 (fojas 21), el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

- 4.1 *Predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado: representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, el predio se superpone en 1 505,82 m² gráficamente al 100% dentro del predio, inscrito en la Partida Registral N° 12187689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con registro SINABIP N° 16898 - Lima (CUS 41126), con un área gráfica mayor de 167 522,13 m².*
- 4.2 *El administrado indica pertenecer al distrito de Pachacamac, sin embargo según la información temática referencial de límites distritales que obra en la SBN, el predio se ubicaría en el distrito de Lurín.*
- 4.3 *El predio se encuentra en zonificación PTP, Protección y Tratamiento Paisajista, conforme al plano de zonificación de la Cuenca Baja de Lurín (sector faltante) Área de Tratamiento Normativo IV. Cabe precisar que el referido plano abarca parte del Distrito de Lurín y parte del Distrito de Pachacamac, regulados por la misma ordenanza N° 1146 MML publicada el 20-06-2008.*

(...)"

12. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 2495-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2015 (fojas 32), esta Subdirección solicitó información la Dirección Nacional de la Dirección Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, en relación a la jurisdicción en donde se encontraría "el predio".

13. Que, asimismo, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada", a través del Oficio N° 2491-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2015 (en adelante "el Oficio") (fojas 35), el cual se solicitó a "la administrada" lo siguiente:

"(...)

Al respecto, de lo consignado en su solicitud, se advierte que invoca su pedido de venta directa en la causal "c" del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008 – VIVIENDA, en tal sentido, deberá precisar el uso al cual viene siendo destinado "el predio" (es decir para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros).

Finalmente se hace de su conocimiento que, de la evaluación técnica a la documentación presentada y según la información temática de límites distritales que obra en la SBN, "el predio" gráficamente se ubicaría en el distrito de Lurín. En tal sentido, a efectos de evaluar de manera integral su solicitud de venta directa, se ha procedido a solicitar al órgano competente mayor información sobre la jurisdicción en la que se encontraría comprendido "el predio"; o, si se encuentra inmerso en un conflicto por demarcación territorial

(...)"

14. Que, 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 "la

administrada" un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

15. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado bajo puerta el día 26 de enero del 2016 (fojas 34), de conformidad con lo establecido en el numeral 21.5) del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual se la tiene por bien notificada.

16. Que, en ese sentido, "la administrada" tenía un plazo máximo **de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas**, el mismo que **venció el 17 de febrero de 2016**.

17. Que, mediante escrito presentado el 11 de febrero de 2016 (S.I N° 03269-2016), "la administrada" solicita ampliación de plazo para la presentación de la documentación solicitada mediante "el Oficio", indicando que ha solicitado a la Municipalidad de Lurín y Pachacamac la emisión de certificados de jurisdicción. Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del Oficio N° 2491-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2015 (fojas 38); **2)** recibo de pago N° 0118110 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 39); **3)** solicitud presentada ante la Municipalidad de Pachacamac del 28 de enero de 2016 (fojas 40); **4)** copia simple de recibo N° 0006394 del 1 de febrero de 2016 (fojas 41); y, **5)** solicitud presentada ante la Municipalidad Distrital de Lurín del 27 de enero de 2016 (fojas 42).

18. Que, al respecto, es preciso indicar que no procede la ampliación de plazo solicitada, toda vez que mediante "el Oficio" no se requirió adjuntar certificado de jurisdicción, sino precisar el uso que se le viene dando el predio.

19. Que, mediante escrito presentado 29 de febrero de 2016, (S.I. 04638-2016), "la administrada" pretende subsanar las observaciones realizadas mediante "el Oficio", adjuntado para tal efecto la documentación siguiente: **1)** copia simple de escrito presentado el 9 de septiembre de 2015 (fojas 44); **2)** copia simple del Oficio N° 2491-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 45); **3)** copia simple del Oficio N° 2495-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 46); **4)** copia simple del escrito del 11 de febrero de 2016 (fojas 47); **5)** copia certificada del certificado de jurisdicción N° 0008-2016-MDP-GDUR del 04 de febrero de 2016, emitido por la Municipalidad de Lurín (fojas 48); **6)** copia certificada del Plano Territorial del distrito de Pachacamac de mayo de 2008 (fojas 49); **7)** copia certificada del certificado de Jurisdicción N° 009-2016-SGC-GDU-ML (fojas 50). Sin embargo, dicha documentación no ha sido requerida por esta Subdirección, razón por la cual no modifica el contenido de la presente resolución.

20. Que, conforme consta de autos, dentro del plazo otorgado, "la administrada" no precisó el uso al cual se viene siendo destinado "el predio", información que resultaba relevante, a fin de evaluar la venta directa solicitada en el marco de lo establecido en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151. En ese sentido, esta Subdirección no pudo determinar la compatibilidad del uso de "el predio" con la zonificación vigente (PTP). Por lo tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el oficio, debiéndose por tanto, declarar inadmisibles su solicitud de compraventa directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

21. Que, por otro lado, en atención al Oficio señalado en décimo segundo considerando de la presente resolución, mediante Oficio N° 003-2016-PCP/DNTDT presentado el 12 de enero de 2016 (S.I N° 00801-2016), la Dirección Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, indicó que "el predio" se encuentra dentro de jurisdicción del distrito de Pachacamac.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 225-2016/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, y el Informe Técnico Legal N° 253-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **DALIA EMELY PAWER PUCURIMAY**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Derivar una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.4



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