



RESOLUCIÓN N° 332-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de junio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 100-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN POPULAR HIJOS DE MIYASHIRO** representada por su presidente Rosa Isabel Candela Vicente, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 58 997,52 m², ubicado en el cerro La Chira, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 la SBN.

3. Que, mediante el memorándum N° 100-2016/SBN-DGPE-SDS recibido el 18 de enero de 2016, la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia traslada la solicitud presentada el 2 de diciembre de 2015 (S.I N° 28536-2015), por la **ASOCIACIÓN POPULAR HIJOS DE MIYASHIRO** representada por su presidente Rosa Isabel Candela Vicente (en adelante "la administrada") mediante la cual solicita la venta directa de "el predio". Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Rosa Isabel Candela Vicente (fojas 3); **b)** copia simple de la Partida N° 13380105 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX –Sede Lima (fojas 04); **c)** copia simple de la partida registral N° 11048709 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX –Sede Lima (fojas 07); y, **d)** copia simple del plano perimétrico de



la Asociación Popular Hijos de Miyashiro, suscrito por el Ingeniero Civil Wilfredo Salazar Castañeda en julio de 2014 (fojas 10).

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, 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.

7. 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



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 numeral 1) del artículo 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 una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 178-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 16 de febrero de 2016 (fojas 12), el cual concluye respecto de "el predio", lo siguiente:

(...)

- 4.1 La administrada hace referencia a un área de 58 997,52 m², sin embargo la información gráfica procesada hacen referencia a un área de 58 997,84m²; por lo cual se informa que la presente evaluación se realizó tomando en cuenta el área indicada en la documentación técnica presentada (área de 58 997,84 m²).

RESOLUCIÓN N° 332-2016/SBN-DGPE-SDDI

4.2 Realizada la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por el administrado (área de 58 997,84 m²), con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta esta Superintendencia, se visualiza al predio de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del "Estado" en la Partida Registral N° 11048709 del Registro de Predios de Lima, signado con Registro SINABIP N° 2810 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 27476, con un área de 51 279,63 m² (que representa el 86.92 % del área solicitada).
- Y el área que resta de 7 718,21 m² (que representa el 13.08 % del área solicitada) se encontraría superpuesta con el predio de mayor extensión denominado "Lote 2" inscrito a favor de terceros, en la Ficha N° 319422-BIS que continúa en la Partida Registral N° 49025591 del Registro de Predios de Lima.

(....)

12. Que, revisadas las partidas registrales señaladas en el informe técnico descrito en el considerando precedente, se advierte que:

- i) El 86.92% del área solicitada (51 279,63 m²) se encuentra inscrita en la Partida N° 11048709, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en mérito de la resolución N° 061-2012/SBN-DGPE-SDAPE, que declara la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad.
- ii) El 13.08 % del área solicitada (7 718,21 m²) se encuentra inscrita en la Partida N° 49025591 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor de terceros.

13. Que, en atención a lo expuesto mediante el oficio N° 718-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2016 (fojas 15), en adelante "el Oficio", esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada, observando lo siguiente: **a)** corregir la documentación técnica presentada excluyendo el área que se encuentra inscrita a favor de terceros; y, **b)** invoque la causal de venta directa en la cual estaría enmarcada su solicitud debiendo adjuntar los requisitos establecidos en la "Directiva N° 006-2014/SBN" y el TUPA de ésta Superintendencia.

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 del oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

15. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado el 23 de marzo de 2016, siguiendo el procedimiento establecido en el numeral 21.4 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹ habiendo sido

¹ Artículo 21.-Regimen de la notificación personal

recepionado por Rosa Isabel Candela Vicente (representante de "la administrada"), motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término a la distancia para subsanar la observación advertidas por esta Subdirección **venció el 18 de abril de 2016**.

16. Que, mediante el escrito presentado el 23 de marzo de 2016 (S.I. N° 06735-2016) (fojas 17), "la administrada" solicita audiencia a fin de tratar asuntos relacionados a la notificación del oficio N° 718-2016/SBN-DGPE-SDDI.

17. Que, mediante el oficio N° 788-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 01 de abril de 2016 el cual fue debidamente notificado el 06 de abril de 2016 (fojas 19), esta Subdirección procedió a dar la debida atención a la S.I. N° 06735-2016, programando una cita a "la administrada" para el día 07 de abril del presente a las 09:30 am en la sede de esta Superintendencia.

18. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario-SID, razón por la cual debe declararse inadmisibles y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud que se enmarque en cualquiera de los procedimientos regulados en el TUPA de la SBN.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, 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 sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 374-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio de 2016 y la Resolución N° 051-2016/SBN-SG del 30 de mayo de 2016.

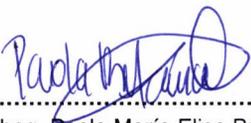
SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN POPULAR HIJOS DE MIYASHIRO** representada por Rosa Isabel Candela Vicente, por los fundamentos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.4


.....
Abog. Paola María Elisa Bustamante González
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario