



## **RESOLUCIÓN N° 506-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de agosto de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 139-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROBERTO TIRADO ESPINOZA**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 17 860,00 m<sup>2</sup> ubicado en la Av. Santa Maria Km. 2.5, en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12161245 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 41092 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 solicitud presentada el 5 de febrero de 2016 (S.I N° 02726-2016), Roberto Tirado Espinoza (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** certificado de búsqueda catastral respecto de "el predio" emitido el 21 de enero de por el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XI - Sede Lima (fojas 4); **c)** plano perimétrico (P-01) emitido en enero del 2016 por la ingeniera civil Gladys Melendez Moncada (fojas 5); **d)** plano de ubicación (U-01) emitido en enero del 2016 por la ingeniera civil Gladys Melendez Moncada (fojas 6); **e)** certificado de zonificación y vías N° 2685-205-MML-GDU-SPHU emitido el 7 de octubre del 2015 por la Subgerencia de Planeamiento y



Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 7); **f**) memoria descriptiva emitido en enero del 2016 por la ingeniera civil Gladys Melendez Moncada (fojas 11); **g**) copia certificada del acta de constatación notarial de fecha 19 de junio del 2014 emitido por Notario Público de Lima Gertrudes J. Sotero Villar ( fojas 15); **h**) copia certificadas de las declaraciones juradas de impuesto predial correspondientes a los años 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012 (HR y PR), expedidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 16 al 26).

4. Que, mediante solicitud presentada el 9 de febrero de 2016 (S.I N° 03030-2016), “el administrado” adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a**) copia simple de la Resolución Municipal N° 140-A/GDU emitido el 30 de diciembre de 2014 por la Gerencia de Desarrollo Urbano –Rural de la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 31); y, **b**) copia certificada de los recibos de pago de impuesto predial correspondiente a los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010,2011 y 2012 expedidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 33 al 39).

5. Que, mediante solicitud presentada el 18 de marzo de 2016 (S.I N° 06348-2016), “el administrado” adjunta, el informe de valuación comercial de “el predio” emitido el 23 de febrero del 2016 por el perito judicial-tasador-consultor de empresas Juan Pablo Reyes Davila (fojas 41).

6. 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° 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”).

7. 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° del “Reglamento”.

8. 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 la solicitud”.

9. 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.

10. 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 una actuación administrativa.

11. 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





## **RESOLUCIÓN N° 506-2016/SBN-DGPE-SDDI**

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.

**12.** Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 580-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 25 de abril de 2016 (fojas 40), el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:



“(…)”

4.1 Es preciso mencionar que “el administrado” indica solicitar en venta directa un área de 17 860,00 m<sup>2</sup>, sin embargo dicha área discrepa del área de 17 921.82 m<sup>2</sup> descrita en los planos y memoria descriptiva. Asimismo discrepa del área de 17 974,1006 m<sup>2</sup>, a la que se refiere el Certificado de Zonificación y Vías N° 2685-2015-MML-GDU-SPHU, según el cual dicha área se encuentra afecta por tres vías metropolitanas. Debido a estas discrepancias “el administrado” deberá aclarar el área que solicita y presentar documentación técnica correspondiente al área solicitada (planos, memoria descriptiva y Certificado de Zonificación y Vías), a fin de realizar la respectiva evaluación técnica.

(…)”.

**13.** Que, a través del Oficio N° 971-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2016 (fojas 69) se puso en conocimiento de “el administrado” que revisada la documentación técnica presentada, ésta no contiene información suficiente que permita determinar el área de “el predio”, toda vez que, indica solicitar en venta directa un área es 17 860,00 m<sup>2</sup>, sin embargo dicha área discrepa del área descrita los planos y memoria descriptiva (17 921.82 m<sup>2</sup>); el cual a su vez discrepa del área señalada en el Certificado de Zonificación y Vías N° 2685-2015-MML-GDU-SPHU (17 974,1006 m<sup>2</sup>) según el cual dicha área se encuentra afecta por tres vías metropolitanas; razón por la cual se le requirió precise y/o aclare el área que solicita (adjuntando de ser el caso la documentación técnica respectiva); asimismo, invoque la causal de venta directa en la cual estaría enmarcada su solicitud, en tanto omitió indicarla; debiendo para ello adjuntar los requisitos establecidos en la “Directiva N° 006-2014/SBN” y el TUPA de ésta Superintendencia; y adicionalmente, precise cual es la relación que guarda Vidal Real Mejía en el presente procedimiento administrativo.



**14.** Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa. No obstante, se puede advertir que “el Oficio” fue dejado bajo puerta al no encontrarse a “el administrado” u otra persona, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación N° 124235 – Características del Domicilio: N° de Pisos: 5, Puerta: fierro, Color: Plomo, Suministro: 1641109). 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.



**15.** Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 29 de abril de 2016,

motivo por el cual, 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 23 de mayo de 2016.**

16. Que, mediante escrito presentado el 16 de junio de 2016 (S.I. N° 15918-2016) “el administrado” pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, manifestando que, el área que solicita es de 17 921,82 m<sup>2</sup>, asimismo resalta los documentos presentados mediante las solicitudes de ingreso Nros. 03030-2016 y 06348-2016; y, refiere que Vidal Real Mejía es un colaborador que recepciona y envía documentación en su ausencia (fojas 71).

17. Que al respecto, es conveniente precisar que en el escrito mencionado en considerando precedente se observa que no ha cumplido con subsanar la observación en la cual se le solicita que indique la causal que fundamenta su solicitud de venta directa de conformidad con lo previsto en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, motivo por el cual no se puede emitir un pronunciamiento con respecto a la documentación presentada por “el administrado”.

18. Que, en atención a lo expuesto, queda demostrado que “el administrado” pretende subsanar las observaciones encontradas a su solicitud de venta directa a través del documento descrito en el considerando décimo sexto; sin embargo, éste fue presentado fuera del plazo otorgado en “el Oficio”; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse su archivo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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° 0594-016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2016.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **ROBERTO TIRADO ESPINOZA**, 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



*[Handwritten signature in blue ink]*  
**ABOG. Carlos Reategui Sánchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESENCIALES