

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 803-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 758-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARLIN VENERO FERNANDEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 117.62 m², ubicado en la Av. Salvador Allende s/n, colindante al lote 5 de la manzana C del Asentamiento Humano Villa Los Ángeles II, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 13436415 de la Oficina Registral de Lima, con Registro CUS N° 91208, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de noviembre de 2015 (S.I N° 27009-2015), **CARLIN VENERO FERNANDEZ** (en adelante “el administrado”), solicita la **VENTA DIRECTA** de “el predio”, al amparo del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, “el administrado” presenta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 10); **b)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 335-2010-SGOPDCC-GDU-MDSJM del 21 de abril de 2010 (fojas 11); **c)** copia certificada de la partida registral N° P03212940 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 12); **d)** Original del Informe Técnico de



Inspección N° 409-2012-MMSR/SGDCGR/MDSJM, emitido por Defensa civil, suscrito por la Inspectora Técnica de Seguridad de Defensa Civil, Milka Mirella Sánchez Ramos, del 26 de diciembre de 2012 (fojas 21); **e)** copia simple de la Constancia de Libre Disponibilidad del 17 de julio de 2006, emitido por la Sub Gerencia de Catastro y Habilitación Urbana de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 22); **f)** copia certificada de la partida registral N° 13436415 de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 23); **g)** fotografías de “el predio” (fojas 29).

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 el administrado que pretenda la venta directa de “el predio”, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.

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 la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la 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 Sub Dirección 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 el administrado, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la calificación se emitió el Informe Brigada N° 1762-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2015 (fojas 30), según el cual se



RESOLUCIÓN N° 803-2016/SBN-DGPE-SDDI

determinó que:

"(...)

- 4.1 "El administrado" indicó que solicita la venta directa de un predio de 117,62m², para lo cual presentó la Partida Electrónica N°13436415 e ingresando las coordenadas coincide con el área solicitado.
- 4.2 Comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se visualiza gráficamente de la siguiente manera:
- Totalmente superpuesto con el predio inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N°13436415 de la Oficina Registral de Lima, signado con Registro SINABIP N° 23919 del Libro de Lima y Registro CUS N° 91208.
- (...)"



12. Que, asimismo, de la revisión del Informe señalado en el numeral precedente, así como de la revisión de la documentación presentada por "el administrado", se elaboró el Oficio N° 785-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2016 (fojas 32), mediante el cual se informó lo siguiente:

"(...)

De la revisión de su solicitud, se advierte que invoca el pedido de venta directa sustentándose en la causal "c" del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. En tal sentido y según lo señalado en la "Directiva N° 006-2014/SBN", usted deberá presentar, según corresponda, los siguientes documentos:

- a) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:
- Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio.
 - Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
 - Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
 - Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Se deja constancia que los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

Asimismo, siendo que la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, exige que el uso sea compatible con la zonificación, es que de conformidad con el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, deberá presentar:

- Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

Por tanto, se hace de su conocimiento que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI 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, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de un (01) día hábil, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.



(...)"

13. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado el 6 de abril de 2016, bajo puerta, según consta en el Acta de notificación N° 085485 (fojas 33); razón por la cual se tiene por bien notificado "el Oficio", de conformidad con el numeral 21.5¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 28 de abril de 2016**.

14. Que, dentro del plazo otorgado, "el administrado" presentó un escrito del 22 de abril de 2016 (S.I. N° 10334-2016) solicitando la ampliación del plazo otorgado, fundamentando su solicitud en que los documentos requeridos se encontraban en trámite ante la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, adjuntando: **a)** copia simple de la solicitud de la constancia de posesión solicitada a la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 35); y, **b)** copia simple de la solicitud de Certificado de Zonificación dirigida a la Municipalidad de Lima Metropolitana (fojas 36).

15. Que, al respecto, el último párrafo del numeral 6.3² de la "Directiva N° 006-2014/SBN", señala que excepcionalmente y por razones justificadas puede prorrogarse el plazo por igual término y por única vez siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento. Revisada la solicitud presentada se advierte que dentro del plazo otorgado "el administrado" petitionó la ampliación de plazo para lo cual adjuntó la copia de los cargos presentados ante la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores y la Municipalidad Metropolitana de Lima; en consecuencia para esta Subdirección la solicitud de ampliación de plazo ha sido debidamente justificada, razón por la cual – excepcionalmente y por única vez – se proroga el plazo por quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, adicionales al plazo inicialmente otorgado para subsanar las observaciones formuladas en "el Oficio" bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponer el archivo correspondiente.

16. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando precedente, el nuevo plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, otorgado a "el administrado" para subsanar las observaciones señaladas en "el Oficio" **venció el 20 de mayo del 2016**.

17. Que, mediante escrito del 12 de mayo de 2016 (S.I. N° 12353-2016), dentro del plazo otorgado, "el administrado" adjuntó los siguientes documentos: **a)** Original del Certificado de Zonificación y Vías N° 1103-2016-MML-GDU-SPHU del 25 de abril de 2016, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 38); **b)** plano N° 1501-Z-2016-MML/GDU-SPU/DC, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 39); **c)** plano N° 1494-Z-2016-MML/GDU-SPU/DC, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 40); **d)** original de la Constancia de Posesión N° 977-2016-SGOPCGT-GDU-MDSJM del 10 de mayo de 2016 (fojas 41); **e)** copias simples de la sección vial normativa, lamina 1 y 2, expedidas por el Instituto Metropolitano de Planeamiento de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 42 y 43).

18. Que, ante la nueva documentación presentada, se procedió con la calificación ampliando el Informe de Brigada N° 1762-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2015 (fojas 30), mediante Informe de Brigada N° 1327-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2016 (fojas 48), que concluyó respecto a "el predio" lo siguiente:

"(...)"

4.3 Comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos con la Base Única SBN

¹ 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.

² 6.3 Evaluación formal de la solicitud

"(...)" De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento".



RESOLUCIÓN N° 803-2016/SBN-DGPE-SDDI

(donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se visualiza gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N°13436415 de la Oficina Registral de Lima, signado con Registro SINABIP N° 23919 del Libro de Lima y Registro CUS N° 91208.

4.4 Se revisó el Certificado de Zonificación y Vías N° 1103-2016-MML-GDU-SPHU de fecha 25 de abril de 2016, expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el cual señala que, de conformidad con el Plano del sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado mediante Ordenanza N°341-MML del 06-12-2001 y modificado por Ordenanza N°1278-MML del 17-08-2009, la zonificación que le corresponde a “el predio” se **superponiéndose totalmente con la Vía La Rosa Lozano -B (S. Allende)**.

4.5 Así mismo de conformidad con el Artículo 6° de la Ordenanza N°341-MML del 06.12.2001, establece: “las áreas que forman parte del Derecho de Vía tanto las vías propiamente dichas como los intercambios Viales son de uso público irrestricto inalienables administrativas, civiles y penal de los funcionarios o autoridades responsables”, de conformidad con el Artículo Segundo de la Ordenanza N° 1894-MML del 10.07.2015; “declarar de interés Metropolitano el respecto y salvaguardar de la intangibilidad, inalienabilidad imprescriptibilidad de las áreas constituidas como derecho de vía, que forma parte integrante del sistema vial metropolitano”.

(...)”

19. Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y el Certificado de Zonificación y Vías N° 1103-2016-MML-GDU-SPHU de fecha 25 de abril de 2016, expedido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, presentado por “el administrado”, se desprende que “el predio” se superpone totalmente con la Vía La Rosa Lozano - B (S. Allende); es decir, “el predio” **se encuentra en Derecho de Vía**, según el Plano de Zonificación vigente.

20. Que, de conformidad con el Artículo 6 de la Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001 establece: “Las áreas que forman parte del Derecho de Vía tanto las vías propiamente dichas como los Intercambios Viales son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables.”

21. Que, por su parte, el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 prescribe que: “Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles (...)”; en concordancia a lo señalado en nuestra Constitución, el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”, que establece que los bienes de dominio público, son aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles.



Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

22. Que, en el caso en concreto, en virtud de las normas glosadas en los considerandos precedentes, está demostrado que “el predio” es de dominio público (vías), en la medida que está destinado a una finalidad pública por constituir una vía de acceso, razón por la cual no puede ser objeto de acto disposición alguno, debiendo declararse improcedente el pedido de venta directa; en consecuencia, carece de sentido pronunciarse por las demás observaciones señaladas en “el Oficio”.

23. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 937-2016-SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARLIN VENERO FERNANDEZ**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 5.2.1.8



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