

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 817-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 327-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARLOS TIXE REYES** y **ROSARIO UGARTE HUAMÁN DE TIXE** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 394,42 m² ubicado en el Jr. Ramon Espinoza N 119 (antes corralón con frente a la calle Ramon, Espinoza N° 1 corralón con frente a la Av. Ramón Espinoza N° 1), en el distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima; 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 11 de abril de 2018 (S.I. N° 13088-2018), Carlos Tixe Reyes y Rosario Ugarte Huamán de Tixe (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" por la casual c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan la documentación siguiente: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Carlos Tixe Reyes (fojas 3); **2)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Rosario Ugarte Huamán de Tixe (fojas 4); **3)** recibo emitido por ENEL en marzo de 2018 (fojas 6); **4)** recibo emitido por SEDAPAL en marzo de 2018 (foja 8); **5)** recibo emitido por SEDAPAL en enero de 2018 (foja 10); **6)** copia simple del estado de cuenta corriente al 9 de abril de 2018 (foja 12); **7)** declaración jurada HR – PU del año 2003 emitido por la Municipalidad Distrital del Rímac (fojas 13 y 14); **8)** copia simple del certificado de posesión N° 028-SGOPCPH-GDU-MDRS del 30 de



diciembre de 2009 emitido por la Municipalidad Distrital del Rímac (fojas 17); **9)** copia simple de la memoria descriptiva de enero de 2010 suscrito por la arquitecta Manuela Muñoz Arriola (fojas 19); **10)** copia simple de la partida registral N° 49078976 del Registro de Predios de Lima (fojas 22 al 26); **11)** copia simple del plano de localización suscrito por la arquitecta Janette Alva Navarro (fojas 27); **12)** copia simple del plano de localización suscrito por la arquitecta Janette Alva Navarro (fojas 28); y, **iii)** copia simple del plano de localización suscrito por el arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega (fojas 29).

4. Que, el procedimiento 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 venta 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, 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 completamente 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 LPAG”), 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 nuestro ordenamiento jurídico.





RESOLUCIÓN N° 817-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “el administrado”, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 652-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de julio de 2018 (fojas 30) según el cual se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 49078976 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco con CUS N° 39345 en mérito de la Resolución N° 046-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de enero de 2015 a través del cual se dispuso revertir el dominio a favor del Estado (fojas 39); **ii)** de acuerdo a lo advertido en el Sistema de Información de Bienes Estatales - SINABIP existe un proceso judicial no concluido, que recae en el Expediente Judicial N° 7118-2015 (impugnación de Resolución administrativa), interpuesto por la Municipalidad distrital de Lima contra esta Superintendencia; **iii)** cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media; **iv)** conforme al índice de usos para la ubicación de actividades urbanas del área de tratamiento Normativo I, se observa que otras actividades de transporte complementarias – Playas de Estacionamiento y Garaje es compatible con la zonificación RDM.

11. Que, es preciso indicar esta Subdirección evaluó los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, requiriéndole a través del Oficio N° 2145-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018 (en adelante “el Oficio”), presente 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. Asimismo se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones contenidas en este último, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva 006-2014/SBN” concordado con el inciso 135.1¹ del artículo 135° del “TUO de la Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio” se dejó bajo puerta el 11 de setiembre de 2018, en el domicilio señalado por “los administrados” en su solicitud de venta directa toda vez que en la primera visita realizada el 10 de setiembre de 2018 no se encontraban o persona alguna dejándose constancia además que el domicilio tiene puerta de madera color azul conforme lo indicado por el acta de notificación bajo puerta (fojas 40); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del “T.U.O. de la Ley N.º 27444”. Asimismo, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del citado Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció **3 de octubre del 2018**.

13. Que, conforme consta de autos, “los administrados” no presentaron documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta el vencimiento del plazo otorgado por esta Subdirección mediante “el Oficio”, conforme consta de la búsqueda en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 42 y 43), por lo que, corresponde ejecutar el

¹ Artículo 135° del T.U.O. de la Ley N° 27444

135.1 Ingresado el escrito o formulada la subsanación debidamente, se considera recibido a partir del documento inicial, salvo que le procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento trilateral, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.



apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibile su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente administrativo, 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, el Informe Técnico Legal N° 956-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N°1200 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **CARLOS TIXE REYES** y **ROSARIO UGARTE HUAMAN DE TIXE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.IN° 8.0.1.4



Maria Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES