

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 896-2016/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 26 de diciembre de 2016

VISTO:




El expediente N° 744-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GREGORIO RONDON IBARRA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 181.87 m², ubicada en la Av. Salvador Allende s/n, colindante al Lote 1 de la Mz. C, del AA.HH. Villa Los Ángeles II, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 13398596 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 90676; 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 la SBN.


3. Que, mediante escrito presentado el 16 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27010-2015), **GREGORIO RONDON IBARRA** (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** copia certificada de la constancia de posesión N° 483-2010-SGOPDCC-GDU-MDSJM, expedida por la Municipalidad del San Juan de Miraflores, el 30 de abril del 2010 (fojas 11); **c)** copia simple de la copia certificada de la partida registral N° 13398596 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Sede Lima (fojas 20); **d)** copia simple de escrito presentado el 30 de setiembre del 2013 (S.I 17776-2013) (fojas 22); y, **e)** imágenes de

“el predio” (fojas 26).


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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.



6. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “la Ley N° 27444”), 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 artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.



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 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.

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.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 575-

RESOLUCIÓN N° 896-2016/SBN-DGPE-SDDI



2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2016 (fojas 27), en el cual se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

- 4.1 *El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, con un área de 181,87 m², lo que representa el 100% del área dentro de la partida registral N° 13398596 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, sede Lima, a nombre del Estado, con registro SINABIP N°23851 de libro de Lima y CUS N° 90676.*
 - 4.2 *“El predio” materia de la solicitud no cuenta con zonificación, según el plano de zonificación General de Lima Metropolitana – San Juan de Miraflores, Villa Maria del Triunfo- área de tratamiento normativo I, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1084-MML publicado el 18-10-2007.*
 - 4.3 *Se aclara que la nomenclatura del predio según el plano de la SUNARP al cual se accede a manera de consulta, se ubica sobre la Avenida Agustín La Rosa Lozano y Tirado, sin embargo en la partida registral indica que el predio está localizado en la Avenida Salvador Allende, por lo cual se deberá solicitar la aclaración por la Municipalidad.*
 - 4.4 *Según el Plano del Sistema Vial Metropolitan, aprobado mediante ordenanza N° 041 MML, el predio se ubica frente a una vía arterial, con lo cual deberá respetar la sección vial de 32.00 m, con lo cual se reduciría el área disponible a 82,63 m².*
- “(…)”.



12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la revisión de la aludida partida registral, se advierte respecto a “el predio” – entre otros- lo siguiente: **i)** se superpone totalmente con el área inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 13398596 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 29); **ii)** según el Plano de Zonificación General de Lima Metropolitana – San Juan de Miraflores, se superpone sobre área que no cuenta con zonificación; y, **iii)** 99,24 m² que representa el 54.57% de “el predio” se encuentra afectado con la sección vial de 32.00 m según el Plano del Sistema Vial Metropolitan.



13. Que, en atención a la evaluación descrita se remitió a “el administrado” el Oficio N° 1003-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2016 (fojas 31), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contados a partir del día siguiente de recibido el mismo, a efectos de que subsane lo siguiente:

“(…)”

En ese sentido, se requiere para el supuesto de venta directa previsto en el literal c), acreditar posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, adjuntando para tal efecto, los documentos siguientes:

- i) 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. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
- ii) 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 posesión del predio a favor del solicitante.

- iii) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio
- iv) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Asimismo, deberá acreditar la compatibilidad de uso del predio si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

Por otro lado, de la revisión de la documentación técnica que obra en autos, y habiéndose realizado la comparación gráfica del plano presentado con la base grafica catastral con que cuenta ésta Superintendencia, se emite el Informe de Brigada N° 575-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2016, en el cual se advierte -entre otros- respecto de “el predio” lo siguiente:



“(….)”

- 4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, con un área de 181,87 m2, lo que representa el 100% del área dentro de la partida registral N° 13398596 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, sede Lima, a nombre del Estado, con registro SINABIP N°23851 de libro de Lima y CUS N°90676.
- 4.2 “El predio” materia de la solicitud no cuenta con zonificación, según el plano de zonificación General de Lima Metropolitana – San Juan de Miraflores, Villa Maria del Triunfo- área de tratamiento normativo I, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1084-MML publicado el 18-10-2007.
- 4.3 Se aclara que la nomenclatura del predio según el plano de la SUNARP al cual se accede a manera de consulta, se ubica sobre la Avenida Agustín La Rosa Lozano y Tirado, sin embargo en la partida registral indica que el predio está localizado en la Avenida Salvador Allende, por lo cual se deberá solicitar la aclaración por la Municipalidad.
- 4.4 Según el Plano del Sistema Vial Metropolitano, aprobado mediante **Ordenanza N° 041- MML**, el predio se ubica frente a una **vía arterial**, con lo cual deberá respetar la sección vial de 32.00 m, con lo cual se **reduciría el área disponible a 82,63 m2.**
“(…)”



Al respecto, se advierte que un área de **99.24 m²**, que representa el **54.57%**, de “el predio” no debe ser considerado como un área de libre disponibilidad ya que esta se encuentra sobre **Sección Vial Metropolitana** según el Plano del Sistema Vial Metropolitano, aprobado mediante Ordenanza N° 041-MML. En tal sentido, deberá excluir el área señalada en el párrafo precedente, que representa el 54.57 % que no es de libre disponibilidad; por lo que deberá reformular su pedido, teniendo en consideración lo señalado en el presente documento, para lo cual deberá presentar:

- 1.Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
- 2.Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
- 3.Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

En ese sentido, le informamos 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 (1 día hábil)**, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

“(…)”

14. Que, de la revisión de “el oficio” descrito en el considerando precedente se puede inferir básicamente tres observaciones concretas: **1)** presente nuevos medios probatorios que acrediten la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, los cuales deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; los cuales además deben guardar correspondencia indubitable con “el predio”; **2)** presente el certificado de zonificación y vías o de parámetros urbanísticos y edificatorios, u otro





RESOLUCIÓN N° 896-2016/SBN-DGPE-SDDI

documento emitido por la Municipalidad competente, el cual acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida; y, **3)** presente nuevos documentos técnicos, excluyendo el área que se superpone con la sección vial.

15. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” ha sido notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 4 de mayo de 2016, según consta en el Acta de Notificación N° 130817 (fojas 30), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444; en la medida que en la primera visita realizada el 3 de mayo de 2016, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se tiene que “el administrado” fue válidamente notificado. Por tanto, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 26 de mayo de 2016.**

16. Que, por su parte “el administrado”, mediante escrito presentado el 23 de mayo de 2016 (S.I. 13410-2016) (fojas 33), es decir con anterioridad al vencimiento del plazo otorgado por “el Oficio” (26 de mayo de 2016), solicita la ampliación del plazo para subsanar las observaciones, debido a que –según señala- viene tramitando ante en la Municipalidad de Lima Metropolitana el certificado de zonificación de “el predio”, para lo cual adjunta copia simple de la solicitud de expedición de certificado de zonificación presentada ante la municipalidad el 20 de abril del 2016 (fojas 34). Al respecto, si bien es cierto la solicitud de ampliación la realizó antes de su vencimiento, también lo es que hasta la fecha de expedición de la presente resolución no ha cumplido con presentar la documentación requerida en “el Oficio”, tal como consta de autos y del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 36); debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta 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.

17. Que, 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 Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe Técnico Legal N° 1071-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2016.

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GREGORIO RONDON IBARRA**, por los fundamentos expuestos en 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 expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



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