



RESOLUCIÓN N° 444-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 734-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **TEODORA HUAMAN CHUQUIHUANCA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 167.09 m², ubicado en la avenida Salvador Allende s/n colindante al lote 3 de la manzana C, del Asentamiento Humano Villa Los Ángeles II, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 13421583 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, sin CUS, 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 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 (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° 27011-2015), Teodora Huaman Chuquiuanca (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjuntan la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Teodora Huaman Chuquiuanca (fojas 10); **b)** copia simple de la constancia de posesión emitida el 21 de abril del 2010 por la Subgerencia de Obras Privadas de Defensa Civil de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 11); **c)** copia literal de la partida registral N° P03212938 emitida por el Registro




Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 12); **d)** copia simple del informe técnico de inspección N° 412-2012-MMRS/SGDCGR/MDSJM emitido el 26 de diciembre del 2012 por la Subgerencia de Defensa Civil y Gestión de Riesgo de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 16); **e)** copia simple de la constancia de libre disponibilidad emitido el 17 de julio del 2006 por la Subgerencia de Catastro y Habilitación Urbana de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 17); **f)** copia literal de la partida registral N° 13421583 emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 18).




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, 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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 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.

RESOLUCIÓN N° 444-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 331-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 14 de marzo de 2016 (fojas 24), el cual concluye 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 167,09 m², lo que representa el 100% del área inscrita en la partida N° 13421583, de la oficina registral de Lima, ZR N° IX – sede Lima, no cuenta con registro SINABIP ni CUS.
- 4.2 El predio materia de transferencia interestatal no cuenta con zonificación, según el plano de zonificación General de Lima Metropolitana – San Juan de Miraflores, 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 118,34 m².

(...)

12. Que, de la evaluación técnica, se desprende que “el predio” se superpone totalmente dentro de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N° 13421583 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima; y se encuentra frente a una vía arterial y deberá respetar la sección vial de 32.00.

13. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 685-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 29), se requirió a “la administrada” 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.

(...)

Se advierte que acuerdo al Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, el cual fuese aprobado mediante ordenanza N° 341-MML de 06 de diciembre de 2001, "el predio" se ubica frente a una vía arterial, por lo que se debe respetar la sección vial de 32.00 m, con lo que se reduciría el área a disponer en 118,34 m². En tal sentido, deberá presentar nueva documentación técnica que sea concordante con el área de 118,34 m² 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; y,

(...)"

14. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente tres observaciones concretas: **1)** presenten medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, los cuales deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, deben guardar correspondencia indubitable con "el predio"; **2)** presenten el certificado de zonificación y vías o de parámetros urbanísticos y edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, el cual acredite la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación establecida; **3)** presenten nueva documentación técnica corrigiendo el área solicitada por estar parcialmente superpuesto con la sección vial.

15. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que "el Oficio" fue dirigido al domicilio señalado por "la administrada" en su solicitud de venta directa (fojas 1). No obstante, se puede advertir que "el Oficio" fue dejado bajo puerta al no encontrarse a "la administrada" u otra persona, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación N° 085575 – Características del Domicilio: Color: rojo, N° de Pisos: 1, Puerta: Metal, Color: plomo, Suministro: 1178046). 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, Ley del Procedimiento Administrativo General¹.

16. Que, en virtud de lo expuesto, "el Oficio" fue notificado el 29 de marzo de 2015, 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 **venció el 20 de abril de 2015.**

17. Que, mediante escrito presentado el 15 de abril del 2015 (S.I. N° 09547-2016) "la administrada" solicitó se amplíe el plazo a fin de subsanar las observaciones advertidas mediante el Oficio N° 685-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2016 (fojas 31).

18. Que, mediante Oficio N° 933-2016/SBN-DGP-SDDI de fecha 21 de abril de 2016 (en adelante "el oficio II"), esta Superintendencia informó a "la administrada" que **"excepcionalmente y por única- se prorroga el plazo por quince (15) días hábiles adicionales al plazo inicialmente otorgado (...)"**, con la finalidad que subsane las observaciones formuladas en "el oficio", bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponer el archivo correspondiente, quedando expedito su derecho de presentar nuevamente su solicitud y disponer el archivo correspondiente.

¹ **Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal**

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

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.





RESOLUCIÓN N° 444-2016/SBN-DGPE-SDDI

19. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que “el Oficio II” fue notificado el 22 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 venció el 16 de mayo del 2016.

20. Que, mediante escrito presentado el 12 de mayo de 2016 (S.I. N° 12354-2016) “la administrada” presentó la siguiente documentación: a) Certificado de Zonificación y Vías N° 1090-2016-MML-GDU-SPHU emitido el 22 de abril del 2016 por la Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 37); b) dos copias de la sección vial normativo (laminas 01 y 02) emitido por el Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 38 y 39).

20.1 Respecto de la primera observación.

De la documentación presentada por “la administrada” se desprende que aquella no ha presentado medios probatorios que acrediten su posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual, se tiene por no subsanada la presente observación.

20.2 Respecto de la segunda observación

Si bien “la administrada” ha presentado Certificado de Zonificación y Vías N° 1090-2016-MML-GDU-SPHU emitido el 22 de abril del 2016 por la Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima; es preciso señalar que dicho documento señala expresamente que “*el área total del terreno se encuentra afecto por la vía arterial La Rosa Lozano-B*”, razón por la cual debe tenerse en cuenta que el segundo párrafo del artículo 5° de la Ordenanza N° 341-MML del 06 de diciembre de 2001 modificada por la Ordenanza N° 786 del 20 de junio de 2005 establece que : “*La desafectación o la reducción de las Secciones Viales Normativas o de los Derechos de Vía aprobados para las Vías Expresas, Arteriales, Colectoras y Locales o de los Intercambios Viales de Lima Metropolitana, corresponde en exclusividad al Concejo Metropolitano de Lima mediante Ordenanza, previa consulta y opinión de la respectiva Municipalidad Distrital, dentro de los quince (15) días calendario de recibido el requerimiento; de no recibir la opinión requerida en el término establecido, se considerará el mismo como favorable para la continuación del trámite*” (el resaltado es nuestro). En ese sentido, “el predio” no puede ser materia de ningún acto de transferencia por parte de la SBN dado que su naturaleza es de dominio público (vía arterial) y no es compatible con el uso que “la administrada” pretende darle (vivienda).

20.2 Respecto de la tercera observación



Consta en autos que “la administrada” no ha presentado nueva documentación técnica, excluyendo el área superpuesta con la sección vial, razón por la cual razón por la cual, se tiene por no subsanada la presente observación.

21. Que, en atención a lo expuesto, está demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas 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 el archivo del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

22. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección comunicar lo resuelto, 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° 0504-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **TEODORA HUAMAN CHUQUIHUANCA**, por los fundamentos 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 presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 5.2.1.4



[Firma manuscrita]
D.G. Carlos Rodríguez Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTABLES