



RESOLUCIÓN N° 102-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de febrero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 457-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROSARIO MILAGROS HUANCAS CONOVILCA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 66,00 m², que se encuentra dentro de un área de mayor extensión, ubicado en el lote 1A de la manzana K, del Sector San Martín de Porres, del Asentamiento Humano Integración Los Laureles, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida N° P02143712 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 35488, en adelante “el predio”; y,

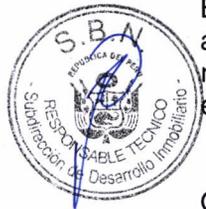


CONSIDERANDO:

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 5 de agosto de 2015 (S.I. N° 17869-2015), Rosario Milagros Huancas Conovilca (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta – entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de la Partida N° P02143712 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 3); **b)** copia simple de la Resolución N° 683-2014/SBN-DGPE-SDAPE, emitida el 30 de octubre de 2014 por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia (fojas

8); **c)** copia simple del plano de ubicación (L-01), del predio matriz de julio de 2015 (fojas 12); **d)** copia simple del plano perimétrico (L-01), del predio matriz de julio de 2015 (fojas 13); **e)** copia simple del plano de lotización (L-05), del predio matriz de julio de 2015 (fojas 14); **f)** memoria descriptiva del predio matriz del 10 de julio de 2015 (fojas 15); **g)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 18); y, **h)** copia simple del plano de trazado y lotización del Asentamiento Humano Integración Los Laureles del 1 de julio de 1999 (fojas 19).

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 las solicitudes, 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 1361-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2015 (fojas 20), el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 102-2017/SBN-DGPE-SDDI

“(...)

4.1 El predio materia de solicitud con un área de 66.00 m² se encuentra de la siguiente manera:

- Totalmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° P02143712 (en área de mayor extensión) de la Oficina Registral de Lima, con Registro SINABIP 11167 y CUS 35488 del libro de Lima, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, según la Partida N° P02143712 el uso del predio inscrito es de servicios comunales.



4.2 Se comparó el plano presentado por el solicitante con la base gráfica de solicitudes de ingreso, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone con la SI: 16319-2014.

4.3 Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (según ordenanza N° 620-MML derogada por la ordenanza 1862 a excepción de su artículo 30, complementado por ordenanza N° 1081-MML del 04-10-2007 y publicado el 07-10-2007), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en Zona Residencial de Densidad Media (RDM).

4.4 Se comparó el plano presentado por el solicitante con el sistema google earth que se tiene como referencia mientras la resolución y la escala lo permite, se verificó que en el predio materia de solicitud no se observan posesionarios. (se adjunta gráfico).

4.5 Se procedió a insertar al predio en consulta en las diferentes bases gráficas referenciales observándose gráficamente que:

- No se visualiza áreas naturales protegidas, concesiones mineras ni restos arqueológicos sobre el predio en consulta.

“(...)”

12. Que, en atención a lo expuesto, con la finalidad de actualizar el informe de brigada descrito en el considerando precedente de la presente resolución, se emitió el Informe de Brigada N° 0207-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2016 (fojas 23), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(...)

4.1 De la evaluación técnica se desprende que “el predio” se encuentra totalmente con el predio inscrito **a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Estatales-SBN** en la Partida Registral N° **P02143712**, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima con Registro SINABIP N° 11167 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 35488 con un área de 229.00 m², con Uso: (SERVICIOS COMUNALES). Cabe indicar que “el predio”, representa el 28.82 % del área total inscrita.

4.2 Revisado el asiento 00006 de la Partida N° **P02143712**, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, se realizó la extinción de la afectación en uso que corre inscrita en el asiento 00004 de esta partida por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, en mérito a la Resolución N° 683-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 09.07.2015, mas no el uso del predio inscrito en la presente partida y que realizado la consulta pertinente de esta partida no se ha efectuado ningún acto registral posterior a dicho asiento.

4.3 Efectuada la consulta en la Base Gráfica de “COFOPRI”, se ubicó el Plano de Trazado y Lotización N° 471-COFOPRI-2000-GT, de febrero de 2000, del Asentamiento Humano Integración Los Laureles, producto de la modificación del anterior plano (PTL N° 802-COFOPRI-99-GT), visualizándose en el Cuadro General de Distribución de Áreas, que la Mz. K, Lote 01, del cual forma parte “el predio” ha sido aprobado como **Área de Equipamiento Urbano para Servicios Comunales**.



4.4 Realizada la Búsqueda de la Zonificación Vigente, en la página Web <http://www.imp.gob.pe/images/Planos%20de%20Zonificacion/1%20San%20Juan%20de%20Lurigancho.pdf>, se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente en **Zona de Residencial Media (RDM)**, de la Zona de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza 1081-MML publicada el 07.10.20073. y que visto el artículo 5° de la misma ordenanza “*Los Aportes para recreación Pública y Servicios Públicos complementarios resultantes del proceso de habilitación Urbana de los predios, así como los provenientes del proceso de saneamiento físico legal, mantienen el uso para el que fueron aportados, el que prevalece sobre la calificación que se indique en el plano de zonificación que se aprueba por la presente ordenanza*”, siendo en este caso, que debería prevalecer el uso del Equipamiento Urbano de Servicios Comunes, sin embargo depende únicamente de la Municipalidades distritales quienes elaboran los criterios específicos para su localización.

4.5 Asimismo, revisado el Glosario de términos de la COFOPRI, éste define **Equipamiento: Son aquellas áreas asignadas a brindar servicios públicos o recreacionales a la población de una habilitación urbana**, por lo que se desprende que “el predio”, tiene la finalidad de brindar servicios públicos al Asentamiento Humano Integración Los Laureles, uso que actualmente no se ha cumplido, en tanto que de la inspección realizada el 09.07.2014, por la Subdirección de Supervisión, señala que el Lote 01 de la Mz. K, lote del cual forma parte “el predio”, se encuentra totalmente **desocupado, con suelo de superficie rocosa e irregular, topografía accidentada y pendiente pronunciada, y que sobre el mismo solo existe una construcción de material noble antigua e incompleta que a la fecha se encuentra derruida.**

4.6 Se procedió a visualizar “el predio” en las imágenes del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 11/02/2006 (Imagen 1), 01/05/2011 (Imagen 2) y 08/04/2015 (Imagen 3), en las que se observa que: en el año 2006, “el predio” se encontraría sobre un terreno con pendiente fuerte totalmente desocupado ; en el año 2011, “el predio” continuaría desocupado, finalmente en el año 2015; se observa que en el lote Matriz dentro del cual se ubica “el predio”, existen edificaciones de muros de contención , por lo que no se tendría la certeza de que exista ocupación en “el predio”. Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

4.7 Asimismo de acuerdo con la Base Gráfica de Trámites, “el predio” se superpone totalmente con el ámbito de la solicitud de Ingreso (S.I) N° 16319-2014, que corresponde a una denuncia por invasión petitionado por Méndez Osorio Jesús Eliana en estado “concluido”, SI: N° 27391-2015, que corresponde al trámite de Subasta Pública petitionado el 19.11.2015 por la misma “administrada” en estado “en trámite”.

4.8 Se advierte, que revisado los documentos técnicos presentados, se verifica que la información gráfica y literal consignada en dichos documentos, no corresponden a “el predio”, en tanto, se describe al Lote 01 (Matriz), de la Mz. K, del cual forma parte “el predio”, por lo que deberá presentar nuevos planos y memoria descriptiva solo de “el predio” que es materia de solicitud, asimismo, deberá indicar y/o aclarar el tipo de causal.

(...)

13. Que, de la evaluación técnica y de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte que “el predio” se superpone dentro el área de mayor extensión inscrita en la Partida N° P02143712 del Registro Predial Urbano de Lima (Mz. K, Lt. 1, AA.HH. Integración Los Laureles, Sector San Martín de Porres – San Juan de Lurigancho). Cabe precisar que, si bien es cierto se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, así como se ha extinguido la afectación en uso otorgado por COFOPRI en favor del Obispado de Chosica, en virtud de la Resolución N° 683-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2014; también lo es que proviene de un proceso de formalización de la propiedad informal en la que COFOPRI determinó que corresponde a un equipamiento urbano, bien de dominio público.

14. Que, en tal sentido para realizar la venta directa de un bien de dominio público – como en el caso en concreto – resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público, debiendo para ello “la administrada” cumplir con acreditar la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de “la directiva N° 006-2014/SBN”.

15. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 821-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 37), se requirió a “la administrada” lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 102-2017/SBN-DGPE-SDDI

“(...)

En ese sentido, si desea adjudicarse el predio estatal a través del procedimiento de venta directa, deberá consignar la causal que sustenta su pedido, debiendo para ello presentar la documentación siguiente:

1. Escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
2. Adicionalmente, deberá cumplir con los requisitos señalados en el numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad”:
 - a. La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
 - b. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado y en su caso la calidad de representante y de la persona natural o jurídica a quien represente.
 - c. La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio y la causal de venta a la que se acoge, establecida en el artículo 77° de “el Reglamento” u otra norma legal, de ser el caso.
 - d. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido.
 - e. Copia simple del documento nacional de identidad o carnet de extranjería, en caso de persona natural. Tratándose de persona jurídica de, copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución y certificado de vigencia de poder de su representante legal, así como copia simple del documento nacional de identidad de éste.
 - f. Plano perimétrico y de ubicación del predio en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.
 - g. Memoria Descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

En adición a lo anterior y dependiendo del supuesto en que se sustenta su solicitud, deberá acompañar, según corresponda, los siguientes documentos:

- h. Para el supuesto de venta directa sustentado en el **literal a)**, debe presentar la copia literal de la partida o certificado registral inmobiliario –CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del instrumento público mediante el cual se acredite que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar.
- i. Para el caso de la venta directa sustentado en el **literal b)**, debe presentar copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente. En dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutara el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este.
- j. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal c)**, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:
 - 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, debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

- k. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal d)**, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.
- l. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal e)**, debe presentar copia literal de la partida o Certificado Registral Inmobiliario – CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio del Estado, y el Certificado de Parámetros urbanísticos y edificatorios o el Certificado de Zonificación y vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

Se deja constancia que los documentos deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa.

Asimismo, de la evaluación de los documentos técnicos presentados, se verificó que la información gráfica y literal no corresponde a “el predio”, en tanto que sólo se describe al lote 01 de la manzana K (predio matriz), del cual forma parte “el predio” solicitado. En ese sentido, deberá aclarar el área solicitada, presentando nueva documentación técnica:

- a) Plano perimétrico del predio y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.
- b) Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

Cabe precisar que, la solicitud de cambio de uso para vivienda, es un procedimiento de competencia de las municipalidades distritales y no de esta Superintendencia.

Por tanto, 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, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se le otorga un 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 presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)

16. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir básicamente tres observaciones concretas: **a)** precisar si su petitorio de venta directa se encuentra enmarcado dentro de alguna causal establecida en el artículo 77° de “el Reglamento”; **b)** presentar documentación sustentatoria de acuerdo a la causal invocada; y, **c)** presentar nueva documentación técnica, en la medida que lo presentado es sobre un área de mayor extensión y no de “el predio”.

17. Que, de conformidad con lo señalado en el 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, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a “la administrada” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.





RESOLUCIÓN N° 102-2017/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, se puede apreciar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (Mz. B, Lt. 2, AA.HH. Integración Los Laureles, Sector San Martín – San Juan de Lurigancho) (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° 091073 – Características del Domicilio: Pared: Cemento, Color: Sin Pintar, N° de Pisos: 2. Puerta: Fierro, Color: Negro) (fojas 36). En tal 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 General.¹



19. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 12 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 4 de mayo de 2016**.



20. Que, dentro del plazo legal otorgado, “la administrada” mediante escrito presentado el 19 de abril de 2016 (S.I. N° 09831-2016) (fojas 39), pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección, con la presentación de la documentación siguiente: **a)** fotografías de “el predio” (fojas 42); **b)** copia simple del acta de inspección técnico policial del 10 de septiembre de 2015 (fojas 45); **c)** copia simple de su documento nacional de identidad; **d)** copia literal de la Partida N° P02143712 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 48); **e)** memoria descriptiva de plano perimétrico de “el predio” del 18 de abril de 2016 (fojas 55); **f)** plano perimétrico (L-01) del predio matriz de abril de 2016 (fojas 61); **g)** plano perimétrico (L-02) de “el predio” de abril de 2016 (fojas 63); y, **h)** plano de ubicación (U-01) de “el predio” de abril de 2016 (fojas 65).



21. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde determinar si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas mediante “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

21.1 Respetto de la primera observación:

Se advierte que, “la administrada” no ha cumplido con precisar la causal respectiva. Al respecto, el artículo 75° de “el Reglamento”, establece que en toda solicitud debe indicarse expresamente la causal por la cual solicita la venta directa, adjuntando la documentación que sustenta la misma. Los

1 Artículo 21.- Régimen de 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 al expediente.

supuestos de venta directa, se encuentran señalados de manera taxativa en el artículo 77° del citado Reglamento, modificado por el D.S. N° 013-2012-VIVIENDA, razón por la cual, la adjudicación en venta directa debe darse sólo si acredita el cumplimiento de alguna de las causales señaladas.

En tal sentido, “la administrada” no ha cumplido con subsanar la primera observación.

21.2 Respecto a la segunda observación:

La segunda observación –presentación de documentos con los cuales acredite el cumplimiento de la causal- es accesoria a la primera, en la medida que resulta necesario se precise la causal de venta directa, para que permita a esta Subdirección evaluar su cumplimiento, toda vez que en las causales se establecen requisitos formales y de fondo diferentes.

En tal sentido, “la administrada” no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

21.3 Respecto a la tercera observación:

Mediante Informe de Brigada N° 1791-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre de 2016 (fojas 67), se procedió a evaluar técnicamente la memoria descriptiva y los planos adjuntados por “la administrada”, concluyéndose, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(...)

- 4.1 De la evaluación técnica efectuada con los nuevos planos: perimétrico y ubicación presentados y que comparados con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado), se observa que “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones técnicas mencionadas en el Oficio N° 821-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07-04-2016, y se concluye que “el predio” se encuentra totalmente (100%) sobre el predio inscrito **a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN** inscrito en la Partida Registral N° **P02143712**, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima con Registro SINABIP N° 11167 del Libro de Lima y el Registro **CUS N° 35488**, con Uso: **SERVICIOS COMUNALES**.

Revisado el asiento 00006 de la Partida N° **P02143712**, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, se realizó la extinción de la afectación en uso que corre inscrita en el asiento 00004 de esta partida por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, en mérito a la Resolución N° 683-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 09.07.2015, **mas no el uso del predio** inscrito en la presente partida y que realizado la consulta pertinente de esta partida no se ha efectuado ningún acto registral posterior a dicho asiento.

(...)”

En atención a lo expuesto en el Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede, se advierte que el área solicitada corresponde con el área que arrojan los documentos técnicos (66,00 m²), la cual se superpone dentro del área de mayor extensión inscrita en la Partida N° P02143712 del Registro Predial Urbano de Lima (Mz. K, Lt. 1, AA.HH. Integración Los Laureles, Sector San Martín de Porres – San Juan de Lurigancho).

En tal sentido, “la administrada” si ha cumplido con subsanar la tercera observación.





RESOLUCIÓN N° 102-2017/SBN-DGPE-SDDI

22. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con lo requerido en el Oficio N° 0821-2016/SBN-DGPE-SDD del 7 de abril de 2016 (fojas 37); debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente 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.

23. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la administrada” de volver a presentar nuevamente su solicitud; deberá tener en cuenta en relación a la documentación que adjunta que si bien es cierto “la directiva N° 006-2014/SBN” enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que solicita la venta directa de un área, los cuales además deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; también lo es que de acuerdo a lo señalado en el párrafo 41.1.1) del numeral 41.1) del artículo 41^{o2} del Decreto Legislativo N° 1272³, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

24. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Directiva N° 006-2014/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0117-2017-SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2017.

2 Artículo 41.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

41.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

41.1.1 Copias simples en remplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

³ Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 21 de diciembre de 2016

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROSARIO MILAGROS HUANCAS CONOVILCA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el vigésimo cuarto considerando de la presente resolución

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.4



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