



RESOLUCIÓN N° 148-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 561-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MIGUEL ÁNGEL VARGAS CARQUIN** y **NORMA BERTHA ESPINOZA ROJAS**, mediante la cual solicitan la **VENTA DIRECTA** de un área de 81.93 m², ubicada en el Jr. Andahuaylas intersección con el Jr. Miroquesada, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la Partida N° 46674456 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral N° IX-Sede Lima, signada con CUS N° 26380; 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 17 de julio de 2015 (S.I. N° 16546-2015), Miguel Ángel Vargas Carquin y Norma Bertha Espinoza Rojas (en adelante "los administrados"), solicitan 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 Miguel Ángel Vargas Carquin (fojas 3); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de Norma Bertha Espinoza Rojas (fojas 4); **c)** copia simple de la Partida N° 46674456, emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima el 27 de marzo de 2009 (fojas 5); **d)** copia simple de las fotografías de "el predio" (fojas 12); **e)** copia simple del plano de delimitación de área intangible de "el predio" de marzo de 1999 (fojas 14); **f)** copia fedateada de la solicitud de servicio eléctrico peticionada por Miguel Ángel Vargas Carquin respecto de "el predio", de noviembre de 2003 (fojas 15); **g)** copia fedateada del contrato regular de suministro

eléctrico N° 2246742, celebrado entre EDELNOR S.A.A. y Miguel Ángel Vargas Carquin el 3 de noviembre de 2008 (fojas 16); **h**) copia fedateada del recibo emitido por EDELNOR S.A.A. el 3 de noviembre de 2008 (fojas 17); **i**) copia fedateada de la copia certificada del Libro de Ocurrencia Calle Común, emitido por la Comisaría PNP San Andrés el 22 de mayo de 2009 (fojas 18 al 20); **j**) copia simple de la Hoja de Información Catastral N° 000907-2008, emitido por el Instituto Catastral de Lima el 15 de octubre de 2008 (fojas 21); **k**) copia fedateada de la autorización municipal de funcionamiento definitiva, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 10 de abril de 2008 (fojas 22); **l**) copia fedateada del certificado de seguridad, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 10 de noviembre de 2008 (fojas 23 y 24); **m**) copia simple de la Hoja de Información Catastral N° 000260-2009, emitida por el Instituto Catastral de Lima el 3 de abril de 2009 (fojas 25); **n**) copia fedateada de la autorización municipal del funcionamiento cesionario, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 28 de noviembre de 2008 (fojas 26); **ñ**) copia fedateada del certificado de seguridad, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 5 de febrero de 2009 (fojas 27); **o**) copia simple de la Hoja Informativa N° 001600-2007, emitido por el Instituto Catastral de Lima el 21 de diciembre de 2007 (fojas 28); **p**) copia fedateada de la autorización municipal de funcionamiento – Licencia de Funcionamiento, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 24 de agosto de 2010 (fojas 29); **q**) copia fedateada del certificado de seguridad, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 10 de noviembre de 2008 (fojas 30); **r**) copia fedateada del certificado de seguridad, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 12 de diciembre de 2009 (fojas 31); **s**) memoria descriptiva de “el predio” de mayo de 2015 (fojas 32); **t**) plano perimétrico de “el predio”, de abril de 2015 (fojas 34); **u**) plano de ubicación de “el predio”, de mayo de 2015 (fojas 35); **v**) certificado de habilitación profesional emitido por el Colegio de Arquitectos del Perú-Región Lima, el 11 de mayo de 2015 (fojas 36); y, **w**) certificado de zonificación y vías N° 1426-2015-MML-GDU-SPHU, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 19 de mayo de 2015 (fojas 37).



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 directa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”, desarrollados por 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”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”), y el Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA.



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretenden la compraventa 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes (...)*”.

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



RESOLUCIÓN N° 148-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 administrativo 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 principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, presentado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación fomal 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 evaluación se emitió el Informe de Brigada N° 1356-2015/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2015 (fojas 40), el cual concluye respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

- 4.1 El predio, realizando la digitalización de los datos técnicos que adjunta en el plano y memoria descriptiva, se ha obtenido un área de 81.93 m², la misma que es igual con lo descrito y consignado en los documentos técnicos.
- 4.2 El predio, insertado sobre la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, se determina que en su total extensión (100%) se superpone dentro de un predio de mayor área (1,702.14 m²) inscrito a favor del Estado en la partida 46674456, con registro SINABIP N° 1712 del libro de Lima y CUS N° 26380. Visualizando en el sistema, sobre este inmueble se advierte que existe proceso judicial pendiente de resolver.
- 4.3 El predio, mediante la superposición gráfica sobre el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana - Cercado de Lima y Centro Histórico, plano N° 01 de fecha junio de 2007, en mérito a la Ordenanza N° 893-MML, del 20/12/2005, publicada el 27/12/2005, se determinó que el 100% de su área se encuentra dentro de Zona de Tratamiento Especial 2 (ZTE-2), cuyos usos generales permitidos son: comercial, servicios, taller y vivienda. En concordancias con el Certificado de Zonificación y Vías N° 1426-2015-MML-GDU-SPHU, de fecha 19 de mayo de 2015.
- 4.4 El predio, revisando la base gráfica de solicitudes de ingreso de la SBN, se verificó que se superponen con las solicitudes siguientes: 20196-2011; 21243-2012; 15132-2013; 16990-2008; 01576-2010; 12099-2013; 13962-2013; 11935-2013 y 28739-2014

"(...)"

12. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y la revisión de la aludida partida N° 46674456, se advierte que "el predio" se superpone con un área de mayor extensión (1 702,14 m²) inscrita a favor del Estado (entiéndase representado por SBN), con registro SINABIP N° 1712 del Libro de Lima y signado con CUS N° 26380.

13. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 2073-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2015 (fojas 57), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “los administrados”, observando lo siguiente:

(...)

De la partida N° 46674456 del Registro de Predios de Lima se aprecia que la nomenclatura y numeración que le corresponde a “el predio” es la siguiente: Jr. Antonio Miró Quesada—calle Santa Rosa de las Monjas 674-680-684-690-698 esquina con Jr. Andahuaylas 804-808-830; sin embargo, la solicitud de servicio eléctrico (fojas 15), el contrato de suministro eléctrico N° 2246742 del 03 de noviembre de 2008 (fojas 16), la boleta de venta de Edelnor, de fecha 03 de noviembre de 2008 (fojas 17), el libro de ocurrencia N° 1003 de la comisaría de San Andrés, de fecha 23 de mayo de 2009 (fojas 20), la autorización municipal de funcionamiento definitiva, expedida el 10 de abril de 2008 (fojas 22), el certificado de seguridad N° 030033, expedido el 10 de noviembre de 2008 (fojas 23), el certificado de seguridad N° 042166, expedido el 12 de diciembre de 2009 (fojas 24), la autorización municipal de funcionamiento cesionario, expedida el 28 de noviembre de 2008 (fojas 26), el certificado de seguridad N° 031399, expedido el 5 de febrero de 2009 (fojas 27), la autorización municipal de funcionamiento licencia de funcionamiento, expedida el 24 de agosto de 2010 (fojas 29), el certificado de seguridad N° 030032, expedido el 10 de noviembre de 2008 (fojas 30); y, el certificado de seguridad N° 041808, expedido el 12 de diciembre de 2009 (fojas 31), corresponden al predio ubicado en el Jr. Andahuaylas 838 y 840; por lo que, de ser el caso, mediante un certificado de numeración, deberá acreditar que dichas numeraciones también corresponden a “el predio”. Asimismo, se observa que las autorizaciones de funcionamiento y los certificados de seguridad corresponden a las áreas de 80 m² y 10 m²; sin embargo, el predio materia de solicitud cuenta con un área de 81.93 m²; por lo que no se ha acreditado de manera indubitable que dichos documentos corresponden a “el predio”.

En atención a lo señalado en el párrafo precedente, de conformidad con el artículo 77° de “el Reglamento” y la Directiva N° 006-2014/SBN, deberá cumplir con presentar nuevos medios probatorios que acrediten la antigüedad de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, tales como:

- 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.
- 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.
- 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.

Cabe precisar que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud. Asimismo, cabe acotar que en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN existe personal que cumple funciones de fedatario.

(...)

14. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue **notificado el 6 de noviembre de 2015**, motivo por el cual, “los administrados” tenían el plazo de 15 días hábiles más el término de la instancia de 1 día hábil para subsanar las observaciones advertidas, plazo que **venció el 30 de noviembre de 2015**.

15. Que, con el escrito presentado el 27 de noviembre de 2015 (S.I. N° 28163-2015) “los administrados” (fojas 59), pretenden subsanar las observaciones advertidas en el décimo tercer considerando de la presente resolución, para lo cual remiten los documentos siguientes: **a)** acta notarial de constatación de posesión del local de la Asociación de Damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores del Comercio Informal del Cercado de Lima (ASTRACIM) del 15 de febrero de 2010 (fojas 65); y **b)** hoja de información catastral N° 002495-2015 emitido por el Instituto Catastral de Lima el 25 de noviembre de 2015 (fojas 83).

16. Que, de acuerdo con el literal c) del artículo 14.1 concordado con el artículo 18° de “la Ley”, esta Superintendencia debe procurar una eficiente gestión del portafolio mobiliario e inmobiliario de los bienes estatales, optimizando su uso y su valor.





RESOLUCIÓN N° 148-2016/SBN-DGPE-SDDI

17. Que, por su parte esta Subdirección tiene entre sus funciones específicas, ejecutar acciones tendentes al desarrollo del Portafolio Inmobiliario de los bienes estatales, procurando la maximización de su rentabilidad económica y social, de conformidad con el literal b) del artículo 48° del Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales.



18. Que, en virtud de la normativa glosada en el décimo sexto y décimo séptimo considerando, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 081-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2016 (fojas 111), mediante el cual, se concluye, entre otros, que el área de mayor extensión sobre la cual se superpone "el predio" debe ser incorporada al portafolio inmobiliario. Asimismo, mediante Informe de Brigada N° 095-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2016 (fojas 134), se recomienda, entre otros, la venta por subasta pública del predio por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado.



19. Que, en virtud de la normativa glosada en el décimo sexto y décimo séptimo considerando de la presente resolución y de los informes de brigada descritos en el considerando precedente, esta Subdirección mediante Informe N° 004-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 86), elevó para la conformidad del Superintendente la evaluación de seis predios, entre los cuales, se encuentra el predio matriz sobre el cual se superpone "el predio"; razón por la cual mediante Memorándum N° 019-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2016 (fojas 141), el Superintendente nos remite su conformidad, a fin de continuar el procedimiento de subasta pública.¹

20. Que, a mayor abundamiento, mediante memorándum N° 2917-2015/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre del 2015 (fojas 55), esta Subdirección, solicitó información a la Procuraduría Pública, órgano encargado de representar y defender los derechos e intereses del Estado y de la SBN ante los órganos jurisdiccionales, nos informe sobre los procesos judiciales que se encuentren en trámite o concluidos, respecto de "el predio".



21. Que, en virtud a la información señalada en el considerando precedente, a través del memorándum N° 0868-2015/SBN-PP del 28 de octubre del 2015 (fojas 56), la Procuraduría Pública de la SBN nos informa que existen dos procesos judiciales en trámite: i) proceso contencioso administrativo de Impugnación de Resolución Administrativa, seguido por la Asociación de damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores del Comercio Informal de Lima; y, ii) proceso penal de usurpación seguido por esta Superintendencia contra Gregoria Garcia Poma y otros; los cuales se encuentran en trámite.

¹ Numeral 6.1.2 del artículo VI de la Directiva N° 004-2013/SBN, que regula el Procedimiento para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, aprobada mediante Resolución N° 065-2013-SBN:

(...)

En los procedimientos a cargo de la SBN, la SDDI elevará el informe y anexos al Superintendente, para la conformidad de la venta del predio vía subasta pública.

El Superintendente, procederá a evaluar los predios propuestos para su venta en subasta pública y, de ser el caso, dará la conformidad a la oportunidad de venta del predio, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio, conforme a la atribución que le confiere el inciso n) del artículo 11 del ROF de la SBN, la que será comunicada a la SDDI.

22. Que, si bien es cierto, "los administrados" han cumplido con subsanar las observaciones advertidas dentro del plazo establecido, también lo es que esta Subdirección debe aprobar actos de disposición de bienes estatales, los cuales deben guardar correspondencia con la finalidad de la SBN, esto es lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social, y estando a los argumentos expuestos en el décimo noveno considerando y siguientes, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

23. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el expediente, 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 su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, Informe Técnico Legal N° 168-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **MIGUEL ÁNGEL VARGAS CARQUIN** y **NORMA BERTHA ESPINOZA ROJAS**, 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°.- Derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I 5.2.1.8