



RESOLUCIÓN N° 188-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de marzo del 2016

VISTO:

El expediente N° 965-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **HILDAURA EPIFANIA ASCUE RAMIREZ y LUIS ARBIETO POZO**, mediante el cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 2 023.80 m², ubicado en la Urbanización "Canto Grande", distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de julio de 2014 (S.I. N° 15395-2014) Hildaaura Epifanía Ascue Ramírez y Luis Alberto Pozo (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" (fojas 2). Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **1)** copia literal de la Partida Registral N° 42901229 emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima- Zona Registral N° IX – Sede Lima el 18 de julio del 2014 (fojas 7 al 10); **2)** copia simple de la Escritura Pública del contrato de compraventa otorgada por el Vigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil en favor de "los administrados" el 24 de julio del 2009 (fojas 11 al 28); **3)** original de 6 fotografías del 26 de abril y 17 de julio de 2014 (fojas 29 al 31); **4)** copia certificada notarialmente de plano perimétrico de julio del 2014 (fojas 32); **5)** copia certificada notarialmente de la memoria descriptiva de julio del 2014 (fojas 33 al 51); **6)** copia certificada notarialmente del recibo de pago por concepto del servicio de agua - SEDAPAL del 11 de setiembre 2005 (fojas 53); **7)** copia certificada notarialmente del recibo de pago del 14 de noviembre del 2005 (fojas 55); **8)** copia certificada notarialmente del recibo de pago por



concepto del servicio de Luz - EDELNOR S.A.A. del 17 de junio del 2014 (fojas 57); **9)** copia certificada notarialmente del recibo de pago por concepto del servicio de Luz emitido por la empresa EDELNOR de octubre del 2011 y mayo del 2014 (fojas 58 y 60); **10)** copia certificada notarialmente del comprobante de pago a la empresa EDELNOR del 4 de marzo del 2011 (fojas 62); y, **11)** copia certificada notarialmente del Documento Nacional de Identidad de “los administrados” (fojas 64 y 65)

4. Que, mediante escrito presentado el 14 de agosto de 2014 (S.I. N° 17379-2014), “los administrados” solicitan se resuelva su pedido de venta directa respecto de “el predio” descrito en el considerando precedente (fojas 67).

5. Que, mediante escrito presentado el 25 de agosto de 2014 (S.I. N° 18296-2014) nos reitera nuevamente se resuelva el presente procedimiento (fojas 71). Asimismo, adjunta la papeleta de habilitación expedida por el Colegio de Abogado de Lima de su abogado (fojas 72).

6. Que, mediante escrito presentado el 24 de septiembre de 2014 (S.I. N° 20800-2014) además de señalar un nuevo domicilio procesal, nos reiteran se revuelva el presente procedimiento (fojas 77).



7. Que el presente procedimiento se encuentra regulado en los artículos 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta 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° del citado “Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014/SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014; en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN, y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

8. 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”.

9. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentran, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta 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 día 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 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.



10. 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.

11. 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.

12. 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.



RESOLUCIÓN N° 188-2016/SBN-DGPE-SDDI

13. 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.

14. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1642-2014/SBN-DGPE-SDDI del 3 de setiembre del 2014 (fojas 73) mediante el cual se concluyó que:

"(.)"

4.1 El predio materia de solicitud se encuentra de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 330123, continuación en la Partida Registral N° 42901229 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 16151 y con Registro CUS N° 40390 del libro de Lima, a favor del Estado, con un área de 2 023.80m², de los cuales un área de 1993.07 m² se encuentra dentro del área afectado en uso según Resolución Suprema N° 084-2009/SBN-GO-JAD y un área de 30.73 m² se encuentra en el área remanente de la afectación en uso.
- 4.2 Del contraste con el Plano de Zonificación y Usos de Suelo de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de San Juan de Lurigancho (Ordenanza N°1081-MML del 04.10.2007) se verificó que el área en consulta se superpone totalmente con la zona calificada como Otros Usos (OU).
- 4.3 De acuerdo a la imagen del Programa Google Earth (04/05/2014), se aprecia ocupación del área materia de consulta, con diversas edificaciones en una lotización irregular, no se visualiza que dicha área se encuentre delimitada por un cerco perimétrico.
- 4.4 El predio materia de solicitud se superpone totalmente con las solicitudes de ingreso: S.I. N° 14201-2014, S.I. N° 17364-2013, S.I. N° 16221-2013, S.I. N° 19989-2012; y parcialmente con las solicitudes de ingreso: S.I. N° 01499-2014, S.I. N° 15827-2013, S.I. N° 10076-2013, S.I. N° 11866-2014, S.I. N° 12551-2012, S.I. N° 16584-2012 y S.I. N° 03884-2009.
- 4.5 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

15. Que, asimismo mediante Informe de Brigada N° 2106-2014/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre del 2014 (fojas 90) se amplía el Informe de Brigada descrito en el párrafo precedente concluyendo que:

4.1 El predio materia de solicitud se encuentra de la siguiente manera:

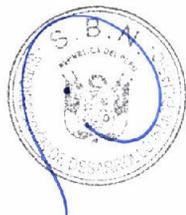
- Totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 330123, continuación en la Partida Registral N° 42901229 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 16151 y con Registro CUS N° 40390 del libro de Lima, a favor del Estado, con un área de 2 023.80m².
- Parcialmente superpuesto con el área afectada en uso según Resolución Suprema N° 084-2009/SBN-GO-JAD, con un área de 1 993.07 que representa el 98.48% del área solicitada)
- El área restante, 30.73 m² que representa el 1.52% del área solicitada forma parte del área remanente de la afectación en uso, encontrándose inmerso en el ámbito de Partida Registral

N° 42901229 (Registro SINABIP N° 16151, CUS N° 40390).

4.2 De la documentación presentada por el administrado, y del contraste con las bases que de

la SUNARP que obran en esta Superintendencia no se ha podido determinar que el área materia de solicitud colinde con propiedad de los solicitantes.

- 4.3 De acuerdo a la imagen del programa Google Earth, de fecha 04/05/2014 las que son utilizadas como apoyo técnico referencial, cuando la resolución y la escala lo permiten, contrastada con el plano perimétrico remitido por los solicitantes, se aprecia que el área solicitada cuenta con una lotización irregular y vías al interior del predio (calles), observándose que las mismas sirven de acceso al mismo por diferentes linderos.
- 4.4 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.



16. Que, mediante el Oficio N° 1938-2014/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre del 2014 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección procedió a calificar la pretensión presentada, otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) contados desde su notificación, en el sentido que no ha cumplido con presentar y/o precisar lo siguiente (fojas 93):

Corregir, la documentación técnica presentada, excluyendo el área de 1,993.07 m² (que representa el 98.48 % del área total), por ser un bien de dominio público y no ser de libre disponibilidad, con la finalidad de continuar con el procedimiento de venta directa respecto del área de (30.73 m²) (que representa el 1.52% del área total). En caso de excluir el área mencionada, además deberá cumplir con presentar lo siguiente:

- Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 a escala 1/5000 o múltiplo apropiado con indicación de la nueva área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.*
- Memoria descriptiva indicando la ubicación, nueva área, linderos y medidas perimétricas y la zonificación autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, con la finalidad de realizar un nuevo análisis técnico del predio materia de su solicitud.*

17. Que, en virtud de "el Oficio" se advierte que "los administrados" deben presentar dentro del plazo de 15 días más un día un (1) día hábil por el término de la distancia, documentos técnicos en los cuales excluya el área que se superpone con un bien de dominio público.

18. Que, mediante Resolución N° 133-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2015, esta Subdirección declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa, contra la cual "los administrados" interpusieron recurso de apelación, siendo declarada nula por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal por Resolución N° 055-2015/SBN-DGPE el 8 de abril de 2015 (fojas 125), ordenando además que esta Subdirección efectúe nuevamente el acto de notificación de "el oficio".

19. Que, en virtud de lo ordenado por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, esta Subdirección emitió el oficio N° 1036-2015/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo del 2015 en la cual además de contener la observación descrita en el décimo quinto considerando de la presente resolución, se consignó para efectos de su notificación el último domicilio procesal señalado por "los administrados" en el escrito descrito en el sexto considerando de la presente resolución, ratificado en el escrito presentado el 13 de marzo de 2015 (S.I. N° 05200-2016) (fojas 136).

20. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado el 20 de mayo del 2015 (fojas 93), motivo por el cual el plazo de quince (15) días hábiles más 1 día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas venció el 11 de junio de 2016. Cabe precisar, que "el Oficio" se dejó bajo puerta (fojas 77 y 108) al no encontrarse a "los administrados" u otra persona, de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹ se les tiene por bien notificados.

21. Que, "los administrados", pretenden subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección a través del escrito presentado el 3 de junio del 2015 (S.I. N° 12893-2015), adjuntando el plano perimétrico y de ubicación de julio de 2014 (fojas 146 y 147) y memoria descriptiva de julio de 2014 (fojas 148).

¹ "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°

188-2016/SBN-DGPE-SDDI



22. Que, a fin de determinar si “los administrados” cumplieron con la observación (excluir el área que se superpone con el área afectada en uso), esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N° 1692-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2015, según el cual concluyó:

- 
- 4.1 El predio materia de solicitud con un área de 2 023.80m² se encuentra de la siguiente manera: Totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 330123, continuación en la Partida Registral N° 42901229 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 16151, Registro CUS N° 40390, a favor del Estado, de los cuales un área de 1 993.07 m² (representa el 98.48 % del total de área) se encuentra dentro del área afectada en uso según Resolución Suprema N° 084-2009/SBN-GO-JAD y un área de 30.73 m², la cual no se encuentra afecto (representa el 1.52 % del total de área) se encuentra en el área remanente de la afectación en uso.
 - 4.2 Del contraste del predio en consulta con el Plano de Zonificación y Usos de Suelo de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de San Juan de Lurigancho, aprobado por Ordenanza N° 1081-MML del 04.10.2007, verificándose que se superpone totalmente con la zona calificada como Otros Usos (OU).
 - 4.3 Se advierte que el administrado no cumplió en presentar plano y memoria descriptiva con un área de 30.73 m² de acuerdo a lo solicitado mediante Oficio N° 1036-2015/SBN-DGPE-SDDI, toda vez que mediante SI: 12893-2015 del 03-06-2015 presentó plano y memoria descriptiva por un área de 2 023.80 m² (representa el 100 % del total de área).

23. Que, en virtud del informe de brigada descrito en el considerando precedente se advierte que “los administrados” no cumplieron con subsanar la observación descrita en el décimo sexto considerando de la presente resolución, esto es excluir el área que se encuentra afectado en uso por la Resolución Suprema N° 084-2009/SBN-GO-JAD, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N° 1036-2015/SBN-DGPE-SDDI; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.



24. Que, de otro lado, 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 211-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por



HILDAURA EPIFANIA ASCUE RAMIREZ y LUIS ARBIETO POZO, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Derivar una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.



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