

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 265-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 537-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **DELIA LIPE CHORA DE TRONCOSO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 595,46 m², ubicado en Avenida Ferrocarril Fundo "Clara Luisa" s/n, Sub Lote 1-C – José Gálvez Barrenechea, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 12187689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41126 (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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 del 09 de setiembre de 2015 (S.I. N° 21000-2015), **DELIA LIPE CHORA DE TRONCOSO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el inciso c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, "la administrada" presenta la documentación siguiente: **a)** Copia autenticada de la constancia de posesión N° 1789-2008-MDP/GDUR del 18 de marzo de 2008 emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 3); **b)** copias autenticadas de los recibos de pago correspondientes al impuesto predial del 2005, 2006, 2007 y 2009 emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, cancelados el 22 de febrero de 2007 y el 20 de agosto de 2010 (fojas 4); **c)** copia autenticada del Oficio N° 729-2015-MDP/GDUR-SGOPCyHU del 18 de junio de 2015, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 7); **d)** copia autenticada



del contrato de compraventa celebrado el 15 de julio de 2004 entre María Luisa Agüero Muñoz y los esposos Gallegos Cirilo Troncoso Rodríguez y Delia Lipe Chora (fojas 8); **e)** copia simple del DNI de “la administrada” (fojas 10); **f)** certificado de búsqueda catastral de “el predio”, emitida por la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima del 06 de enero de 2015 (fojas 11); **g)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 13); **h)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio” (fojas 14), y; **i)** copia simple de la partida registral N° 12187689 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (fojas 15).

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”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

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 las cuales se encuentra la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de “la 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración.

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 la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la 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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 1519-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2015 (fojas 18), mediante el cual se concluyó lo siguiente:

“(...)



RESOLUCIÓN N° 265-2016/SBN-DGPE-SDDI

- 4.1 *Predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado: representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, el predio se superpone en 2 595,46 m² gráficamente al 100% dentro del predio, inscrito en la Partida Registral N° 12187689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con registro SINABIP N° 16898 - Lima (CUS 41126), con un área grafica mayor de 167 522,13 m².*
- 4.2 *El administrado indica pertenecer al distrito de Pachacamac, sin embargo según la información temática referencial de límites distritales, el predio se ubicaría en el distrito de Lurín.*
- 4.1 *El predio se encuentra en zonificación PTP, Protección y Tratamiento Paisajista, conforme al plano de zonificación de la Cuenca Baja de Lurín (sector faltante) Área de Tratamiento Normativo IV. Cabe precisar que el referido plano abarca parte del Distrito de Lurín y parte del Distrito de Pachacamac, regulados por la misma ordenanza N° 1146 MML publicada el 20-06-2008.*

La cual es concordante con el Certificado de Parámetros Urbanísticos, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac mediante Oficio N° 729-2015-MDP/GDUR-SGOPCyHU de fecha 18 de junio del 2015, la cual indica el predio se encuentra en zonificación PTP, sin embargo la dirección indica Mz: "E", lote 1 – Virgen de la Consagración del distrito de Pachacamac, lo cual no correspondería al predio.

- 4.3 *Según imágenes referenciales del Google Earth se observa la ocupación parcial del predio con una vivienda (10 %) desde el año 2006.*

(...)"

12. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 2495-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2015 (fojas 23), esta Subdirección solicitó información a la Dirección Nacional de la Dirección Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, en relación a la jurisdicción en donde se encontraría "el predio".

13. Que, asimismo, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada", a través del Oficio N° 2492-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2015 (en adelante "el Oficio") (fojas 29), el cual se solicitó a la "administrada" lo siguiente:

(...)"

Al respecto, de lo consignado en su solicitud, se advierte que invoca el pedido de venta directa sustentándose en la causal "c" del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en tal sentido, **deberá precisar el uso al cual viene siendo destinado "el predio" (es decir para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales y otros).**

Finalmente se hace de su conocimiento que, de la evaluación técnica a la documentación presentada y según la información temática referencial de límites distritales que obra en la SBN, "el predio" gráficamente se ubicaría en el distrito de Lurín. En tal sentido, **a efectos de evaluar de manera integral su solicitud de venta directa, se ha procedido a solicitar al órgano competente mayor información sobre la jurisdicción en la que se encontraría comprendido "el predio"; o, si se encuentra inmerso en un conflicto por demarcación territorial.** Adjunto copia simple de dicho documento.

(...)"

14. Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° 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, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

15. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado bajo puerta el día 26 de enero del 2016 (fojas 29), de conformidad con lo establecido en el numeral 21.5) del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual se la tiene por bien notificada.

16. Que, en ese sentido, “la administrada” tenía un plazo máximo **de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar la observación advertida**, el mismo que **venció el 17 de febrero de 2016**.

17. Que, mediante escrito presentado el 11 de febrero de 2016 (S.I. N° 03268-2016), “la administrada” solicitó prórroga de plazo para la presentación de la documentación solicitada mediante “el Oficio”, indicando que ha solicitado a la Municipalidad de Lurín y Pachacamac la emisión de certificados de jurisdicción. Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de “el Oficio” (fojas 31); **b)** copia simple de recibo N° 0006393 emitida por la Municipalidad Distrital de Lurín emitida el 01 de febrero de 2016 (fojas 32); **c)** solicitud presentada ante la Municipalidad de Lurín 01 de febrero de 2016 (fojas 33); **d)** recibo de pago N° 0118108 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 34); y, **e)** solicitud presentada ante la Municipalidad Distrital de Pachacamac del 29 de enero de 2016 (fojas 35).

18. Que, al respecto, es preciso indicar que no procede la ampliación de plazo solicitada, toda vez que mediante “el Oficio” no se requirió a “la administrada” que adjuntara certificado de jurisdicción alguno, sino que precisara únicamente el uso que se le viene dando a “el predio”.

19. Que, mediante escrito presentado el 29 de febrero de 2016 (S.I. N° 04639-2016) “la administrada” pretende subsanar las observaciones realizadas mediante “el Oficio”, adjuntado para tal efecto la documentación siguiente: **a)** copia simple de escrito presentado el 9 de septiembre de 2015 (fojas 36); **b)** copia simple de “el Oficio” (fojas 38); **c)** copia simple del Oficio N° 2495-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 38); **d)** copia simple del escrito del 11 de febrero de 2016 (fojas 40); **e)** copia simple del certificado de jurisdicción N° 0007-2016-MDP-GDUR, emitido por la Municipalidad de Lurín el 04 de febrero de 2016 (fojas 41); y, **f)** copia simple del certificado de jurisdicción N° 010-2016-SGC-GDU-ML del 24 de febrero de 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 43). Sin embargo, dicha documentación no ha sido requerida por esta Subdirección, razón por la cual no modifica el contenido de la presente resolución.

20. Que, conforme consta de autos, dentro del plazo otorgado, “la administrada” no precisó el uso al cual se viene siendo destinado “el predio”, información que resultaba relevante a fin de evaluar la venta directa solicitada en el marco de lo establecido en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151. En ese sentido, esta Subdirección no pudo determinar la compatibilidad del uso de “el predio” con la zonificación vigente (PTP). Por lo tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el oficio, debiéndose por tanto, declarar inadmisibles su solicitud de compraventa directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

21. Que, por otro lado, cabe precisar que en atención al Oficio señalado en décimo segundo considerando de la presente resolución, mediante Oficio N° 003-2016-PCP/DNTDT presentado el 12 de enero de 2016 (S.I. N° 00801-2016), la Dirección Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, indicó que “el predio” se encuentra dentro



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 265-2016/SBN-DGPE-SDDI

de jurisdicción del distrito de Pachacamac, información que será considerada en caso se presente una nueva solicitud (fojas 24).

22. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y el Informe Técnico Legal N° 307-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **DELIA LIPE CHORA DE TRONCOSO**, 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 administrado a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

CRS-mlmo-glla
P.O.I 5.2.1.4



[Firma manuscrita]
ABOG. Carlos Pastorqui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES