

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1063-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 624-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GIRALDA QUISPIRIMACHI HUAMAN** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 382.80 m², ubicada en Pasaje Meseta del Collao (ex pasaje 3), lote 3, Mz E, de la Cooperativa de Vivienda Constructores Ltda, en el distrito de la Molina, Provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 presentado el 12 de julio de 2018 (S.I. N° 25943-2018), **GIRALDA QUISPIRIMACHI HUAMAN** (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 10); **b)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 30 de mayo de 2018 (fojas 11); **c)** plano de ubicación de abril de 2018, suscrito por el ingeniero civil Oscar Enrique Cervantes Llauca (fojas 13); **d)** memoria descriptiva (fojas 14); **e)** estado de deuda corriente del año 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, y 2016 emitido por la Municipalidad de La Molina (fojas 16, 17, 18 y 19); **f)** Hr y Pu del 2012 expedido el 18 de mayo de 2018 por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad de La Molina (fojas 20 y 21); **g)** Constancias de Posesión de 21 de febrero de 2005 y 29 de marzo de 2011, emitidos por la Cooperativa de Vivienda Constructores Ltda (fojas 23 y



24); h) contrato de compraventa otorgado por Wilfredo Maximo Chacon Quispe a favor de Don Ismael Roger Chambi Huaman y Doña Giralda Quispirimachi Huaman el 11 de setiembre de 2004 en la que adquiere derechos de Wilfredo Maximo Chacon Quispe, identificado con DNI 01680872 (fojas 25); y i) plano perimétrico de abril de 2018, suscrito por el ingeniero civil Oscar Enrique Cervantes Llauca (fojas 28).

4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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 "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 un predio de titularidad del Estado, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) 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 solo 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, 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 "el Reglamento", la "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1168-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2018 (fojas 29), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: i) desarrollado el polígono de acuerdo a las coordenadas consignadas en el plano perimétrico arroja un área de 382 000 m² que concuerda con el área señalada en su solicitud, sin embargo, la ubicación de el predio no corresponde con lo graficado en el plano perimétrico (foja 29); ii) se encontraría inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11632357 del Registro de Predios de Lima (fojas 32); y, iii) existe posible afectación de Via local lo que se definirá en el proceso de habilitación urbana (foja 29).





RESOLUCIÓN N° 1063-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección en virtud de la normativa citada en el sexto considerando de la presente resolución requirió a “el administrado” mediante el Oficio N° 2864-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 37), lo siguiente: i) presente un escrito en el cual ratifique el predio se encuentra inscrito a favor del estado en la partida N° 11632357, de no ser así presente nueva documentación técnica; ii) presente nueva documentación que acredite la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010. Para lo cual, se le otorgó 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 de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.



12. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado a “la administrada” en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita, realizada el 24 de octubre de 2018, según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta N° 0001221 (fojas 35), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), en la medida que en la primera visita realizada el 23 de octubre de 2018, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de uno (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 19 de noviembre de 2018.



13. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 38) “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente 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.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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.





Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1480-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1238-2018-SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GIRALDA QUISPIRIMACHI HUAMAN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES