



RESOLUCIÓN N° 444-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de mayo de 2019

VISTO:

El expediente N° 069-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANA CECILIA PARRA SALDARRIAGA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 787,88 m² ubicada en la Carretera Antigua Panamericana Sur Km. 47,00, Sector Punta Rocas, distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 42239046 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.° 105748, 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 enero de 2019 (S.I. N° 01467-2019) ANA CECILIA PARRA SALDARRIAGA (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de la constancia N° 00055-2018/SBN-DNR-SDRC emitida por la Subdirección de Registro y Catastro el 20 de setiembre de 2018 (fojas 3); **b)**



plano de ubicación y localización correspondiente a “el predio”, suscrito por el arquitecto Carlos Enrique Roel Montellanos en mayo de 2018 (fojas 5); **c)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio”, suscrita por el arquitecto Carlos Enrique Roel Montellanos en enero de 2019 (fojas 6); **d)** partida registral N° 49059060 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 8); y, **e)** plano perimétrico correspondiente a “el predio”, suscrito por el arquitecto Carlos Enrique Roel Montellanos en mayo de 2018 (fojas 10).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 236-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 (fojas 11), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42239046 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 105748 (fojas 17); **ii)** “la administrada” no indica la actividad que desarrolla en “el predio” por lo que no es factible establecer la compatibilidad con la zonificación vigente (ZHR – zona de habilitación recreacional); y, **iii)** “la administrada” no ha





RESOLUCIÓN N° 444-2019/SBN-DGPE-SDDI

presentado documentos que acrediten su posesión con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.



9. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “la administrada” peticiona la venta directa de “el predio” amparándose en el numeral c) del artículo 77° de “el Reglamento”, por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar su requerimiento en el marco de la causal invocada, la que prevé cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada.



10. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la administrada” a través del Oficio N° 1109-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 30), requiriéndole lo siguiente: **i)** señalar y acreditar las actividades que viene desarrollando en “el predio”; y, **ii)** nuevos medios probatorios que acrediten la posesión sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010¹; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia 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 de conformidad con lo señalado en 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 N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.



¹ j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77 del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1. 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 sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

j.2. 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 la posesión del predio a favor del solicitante.

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

j.6. En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar: i) copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y, ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

Asimismo, el solicitante 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.

11. Que, el 18 de marzo de 2019 “el Oficio” fue notificado en el domicilio señalado por “la administrada” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, encontrándose en dicha diligencia a una fémina que se negó a brindar sus datos de identificación, dejándose constancia de dicha negativa y de la descripción de las características del inmueble, conforme se advierte del Acta de Constancia N° 002965 (fojas 29). En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.3² del artículo 21 del del Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Por lo que el plazo legal para subsanar las observaciones de “el oficio” venció el 9 de abril de 2019.

12. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 31) “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiéndose declarar inadmisibles su pedido y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones realizadas y que debe contar con los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

13. 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 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, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 549-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0567-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANA CECILIA PARRA SALDARRIAGA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. N.° 20.1.1.3.



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

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal
(...)

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.