

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 073-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 568-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LA ASOCIACION AMPLIACION PARQUE INDUSTRIAL N° 1 HUAYCAN**, representada por su presidenta **MILAGROS DINA SIMEON ESPINOZA**, mediante la cual pretende la **VENTA DIRECTA** del predio de 17 137,75 m², ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI en la Partida P02156663 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con el Registro SINABIP N° 15374 y con registro CUS N° 39622, 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 presentado el 12 de julio de 2016 (S.I. 18267-2016), la Asociación Ampliación Parque Industrial N° 1 Huaycan, representada por su presidenta Milagros Dina Simeón Espinoza (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **i)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral del 4 de abril de 2016 (fojas 5 y 6); **ii)** plano de localización suscrito por el ingeniero civil Samuel Beltrán Guerrero Guerrero (foja 7); **iii)** plano de localización suscrito por el ingeniero civil Samuel Beltrán Guerrero Guerrero (foja 8); **iv)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Samuel Beltrán Guerrero Guerrero (fojas 9 al 13); **v)** copia certificada



de la Partida Registral N° P02156663 del Registro de Predios de la Oficina Registral N° IX Sede Lima (fojas 14 al 22); **vi**) copia certificada de la Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2015 (fojas 23 al 25); **vii**) copia certificada del Oficio N° 205-2016/SBN-DGPE-SDS del 9 de febrero de 2015 (foja 26); **viii**) copia certificada del testimonio de escritura pública de constitución de asociación denominada Ampliación Parque Industrial N° 1 Huaycan (fojas 27 al 35); **ix**) copia simple del DNI de Milagros Dina Simeón Espinoza (foja 36); **x**) copia certificada de la Partida N° 13120156 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 37 al 41); **xi**) copia certificada de la vigencia de poder en el libro de asociaciones del registro de personas jurídicas (foja 42); **xii**) copia simple de la constancia de posesión del 2 de octubre de 2015 emitida por "la Asociación" (foja 45); **xiii**) copias certificadas (HR, PR) de los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 46 al 59); y, **xiv**) recibos de pagos emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate, cancelados el año 2016 (fojas 60 al 62).

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").



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 Sub Dirección, en tanto es 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



7. Que, por su parte, el 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; 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, 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



RESOLUCIÓN N° 073-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 a la solicitud presentada por “la Asociación”, se emitió el Informe de Brigada N° 1093-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2016 (fojas 63); según el cual respecto de “el predio” concluyó lo siguiente: **i)** se superpone totalmente sobre el predio de mayor extensión de 81 010.07 m² inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; **ii)** fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de Formalización concluyó su formalización con la emisión del título de afectación en uso otorgado en favor del Obispado de Chosica, Municipalidad de Ate, Comunidad Autogestionaria de Huaycán el 27 de octubre de 2003 e inscrito en el Registro de Predios de Lima el 17 de noviembre de 2003, para que lo destinen al desarrollo de sus funciones; **iii)** con Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2015, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por esta Superintendencia respecto del predio de un área de mayor extensión sobre la cual se superpone “el predio” y declaró la extinción parcial de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado; **iv)** mediante la Resolución N° 385-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2015 la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE y corrigió además el extremo en el que indicó la extinción parcial, declarando la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado; y, **v)** según el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana, Ordenanza N° 1099-MML, se encuentra totalmente en zona vivienda taller (VT).

12. Que, esta Subdirección a través de la Resolución N° 515-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2016 (fojas 86) declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, toda vez que si bien es cierto a través de la Resolución N° 385-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2015, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, declaró entre otros, infundado el recurso de reconsideración contra la Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE, según la cual se dispuso la inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, respecto del área de mayor extensión, sobre la cual se superpone “el predio” (81 010.07 m²) y corrigió además el extremo en el que indicó la extinción parcial, declarando la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, también lo es que no contaba con la calidad de firma al haber interpuesto la Municipalidad Distrital de Ate recurso de apelación, resultando relevante lo que resuelva la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, en grado de apelación, en la medida que, entre otros se pronunciará por la extinción o no de la afectación en uso, acto de administración que incide en la libre disponibilidad de “el predio”.



13. Que, mediante escrito presentado el 13 de setiembre de 2016 "la Asociación" interpone recurso de reconsideración contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 515-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2016 (fojas 91 al 99).

14. Que, mediante Resolución N° 825-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2016, esta Subdirección declaró fundado su recurso de reconsideración, ordenándose además la calificación formal del procedimiento de venta directa (fojas 130 y 131).

15. Que, en virtud de lo dispuesto en la Resolución descrita en el considerando que antecede esta Subdirección, emitió el Oficio N° 2939-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2016 (en adelante "el oficio"), a fojas 135, otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contados a partir del día siguiente de recibido "el oficio", a efectos de que subsane lo siguiente:

"(...)

De la revisión a los documentos presentados, se advierte que usted sustenta su pedido de venta directa en la causal c) del artículo 77^o del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, adjuntando entre otros la siguiente documentación: a) Copias simple de la copia certificada el 5 de octubre de 2016 emitido por la Asociación de Pequeños Empresa Industriales y copia a color de la constancia del 2 de octubre de 2015, emitido por la Asociación de Pequeños Empresa Industriales, al respecto dichos documentos no han sido emitidos por entidad pública que acredite la posesión de "el predio"; y, b) copias simples de la Declaración Jurada (HR y PU) correspondiente al Impuesto Predial del 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 emitidos el 07 de julio de 2016 y cancelados el 30 de abril de 2016, con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, toda vez que, tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido pagadas ante la autoridad competente

En ese sentido, se requiere para el supuesto de venta directa previsto en el literal c), contar con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, para lo cual podrá adjuntar cualquiera de los documentos siguientes:

- i) *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.*
- ii) *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.*
- iii) *Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio*
- iv) *Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.*
- v) *Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.*

Asimismo, al ser usted una persona jurídica no societaria, puede adjuntar:

- a) *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,*
- b) *Copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acrediten la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.*

Adicionalmente, al ser usted una persona jurídica no societaria, puede adjuntar:

- c) *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,*
- d) *Copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acrediten la*

¹ Artículo 77° De las causales para la venta directa:

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas del Estado.
- c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o, en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
- f) Otros supuestos regulados en casos especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.



RESOLUCIÓN N° 073-2017/SBN-DGPE-SDDI

posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

- e) Copia certificada o autenticada del Libro de 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 las adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

Asimismo, **deberá** precisar el uso o destino que se le viene dando a "el predio". Al respecto, debe tenerse en cuenta que la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, exige que el uso sea compatible con la zonificación, de conformidad con el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, **deberá** presentar:

- Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

(...)"

16. Que, de la revisión de "el oficio" se puede inferir básicamente tres observaciones concretas: **i)** presente medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia indubitable con "el predio"; **ii)** presentar el Libro Padrón de Asociación y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para las adquisición de la totalidad del predio que ocupan; y, **iii)** 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.

17. Que, es conveniente precisar que "el oficio" descrito en el considerando precedente, fue notificado en forma personal el 16 de diciembre de 2016 en el domicilio indicado en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad a lo establecido en el numeral 21.4 del artículo 21 de la Ley N° 27444², toda vez que fue recibido por "el administrado" (fojas 135); por tanto, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 9 de enero de 2017**.

18. Que, en el caso en concreto, "la administrada" no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 137), vencándose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, "la administrada" de volver a presentar nuevamente su solicitud, deberá tener en cuenta que si bien "la directiva N° 006-2014/SBN" enumera taxativamente que los documentos que debe presentar cualquier

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



administrado que solicita la venta directa de un área, los cuales además deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; también lo es que de acuerdo a lo señalado en el párrafo 41.1.1) del numeral 41.1) del artículo 41^{o3} del Decreto Legislativo N° 1272⁴, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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 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 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 085-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, **LA ASOCIACION AMPLIACION PARQUE INDUSTRIAL N° 1 HUAYCAN**, representada por **MILAGROS DINA SIMEON ESPINOZA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.4



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

³ Artículo 41.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

41.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio.

41.1.1 Copias simples en remplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

⁴ Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 21 de diciembre de 2016