

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 083-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N.° 628-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ RAÚL PARCO ARIAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 120,00 m² ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; 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 8 de agosto de 2017 (S.I N.° 26062-2017), **JOSÉ RAÚL PARCO ARIAS** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de la constancia de posesión N.° 2238-2017/MDA-GDU-SGPUC emitida el 23 de mayo de 2017 por la Subgerencia de Planificación, Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 2); **2)** copia simple de la minuta de la compra venta e independización celebrado por la Comunidad Campesina de Collanac a favor de la "Asociación de Vivienda y Producción Los Luchadores de la Zona T" el 27 de marzo de 2009 (fojas 3); **3)** copia simple de un certificado de búsqueda catastral emitido el 4 de julio de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **4)** copia simple de la memoria



descriptiva autorizada por el ingeniero civil Jesus Salvador Baltazar Flores (fojas 12); y, **5)** copia simple del plano perimétrico y localización autorizado en mayo de 2014 por el ingeniero civil Jesus Salvador Baltazar Flores (fojas 17).

4. Que, el procedimiento 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, "la Directiva N.° 006-2014/SBN").



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, 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) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N.° 006-2014/SBN" establecen 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



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; en concordancia con ello, 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.

8. 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 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 N.° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, del Informe Preliminar N.° 234-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2017 (fojas 18), el cual concluye, **i)** que no resultó posible determinar la ubicación de "el predio" en la medida que "el administrado" presentó documentación técnica respecto a un área de 19 208,58 m² y no del área de 120,00 m², la cual es materia de solicitud, y, que; **ii)** la Partida Registral N.° 13355051 (fojas 27) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N.° IX Sede Lima cuenta con un área de 19 208,58 m² inscrita a favor del Estado en mérito de la Resolución N.° 624-2014/SBN-DGPE-SDAPE.



10. Que, es preciso indicar esta Subdirección evaluó los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010,



RESOLUCIÓN N° 083-2018/SBN-DGPE-SDDI

advirtiendo lo siguiente: i) la constancia de posesión N.º 948-2017/MDA-GDU-SGPUC (fojas 2) ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, ii) la copia simple de la minuta de la compra venta e independización celebrada por la Comunidad Campesina de Collanac y la "Asociación de Vivienda y Producción Los Luchadores de la Zona" (fojas 3), no resulta un documento idóneo para acreditar la antigüedad de su posesión ejercida sobre "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, toda vez que dicho documento describe un área de 19 208,47 m², la cual no corresponde con el área solicitada y que además no cuenta con firmas legalizadas o certificadas; razón por la cual no cumple con la formalidad exigida en el literal j.5) y j.2) numeral 6.2 de la "Directiva N.º 006-2004-SBN".

11. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado", requiriéndole mediante el Oficio N.º 2621-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 20), lo siguiente: i) presentar nueva documentación técnica que permita determinar el área y la ubicación de "el predio"; ii) presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten formalmente la posesión en la medida que conforme se detalló en el considerando que antecede, los documentos que adjuntó a su solicitud de venta directa no resultan idóneos para acreditar formalmente la posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, iii) presentar certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos por la Municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida. Asimismo se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones contenidas en este último.

12. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado el 25 de octubre de 2017 a Roger Sandy Paucar Zuñiga, identificado con DNI N.º 41003437, quien acreditó ser el apoderado de "el administrado" (fojas 22). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.4 del D.S. N.º 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General"¹. Asimismo, el 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, venció el 17 de noviembre de 2017.

13. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 28), vencándose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio",

¹ 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.

debiéndose, por tanto, declarar inadmisibile su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.



De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.º 006-2014/SBN; la Resolución N.º 011-2018/SBN-SG del 2 de febrero de 2018, el Informe de Brigada N.º 110-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 91 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **JOSÉ RAÚL PARCO ARIAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N.º 8.0.1.4



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES