

RESOLUCIÓN N° 165-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de marzo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 455-2013/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **ALCIVIADES FLORES PECHE**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 104.88 m², ubicado en el lindero del fondo del Lote 29 de la Manzana A de la Urbanización Industrial La Milla, colindante con el Pueblo Joven Los Jazmines de Palao II, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 12779272 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima –Zona Registral N° IX-Sede Lima y anotado con CUS N° 56399, (en adelante “el predio”).

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), 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 estatales 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 (en adelante “el ROF de la SBN”), aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, 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 escritos s/n presentados el 23 de febrero y 18 de abril de 2012 (S.I N°02879 y N°05860 -2012), Alciviades Flores Peche solicita la venta directa de “el predio” en virtud del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)**Plano perimétrico de enero de 2011 suscrito por el Ing. Juan Felipe Agurto Herrera (fojas 6); **2)**Documento Nacional de Identidad de Alciviades Flores Peche (foja 8); **3)**partida registral N° 40103139 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima –Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 13);y, **4)**nueve (9) fotografías (fojas 17).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77^{o1} de “el Reglamento”. Cabe señalar que el presente procedimiento administrativo fue desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 020-2011/SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario Oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).



5. Que, de acuerdo a lo dispuesto en la segunda disposición transitoria de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, e incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos–, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

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 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento jurídico.

9. Que, mediante Oficio N° 571 y N° 1162-2012/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril y 7 de agosto de 2012, se comunicó a “el administrado” que a fin de verificar el cumplimiento de la casual invocada establecida en el literal a) de artículo 77° de “el Reglamento”, se realizará una inspección técnica a “el predio” (fojas 30 y 36).

¹ Artículo 77° de “el Reglamento”.

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 de 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 indubitadamente 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 indubitadamente 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 por leyes 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° 165-2018/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, el 16 de agosto de 2012 los profesionales de esta "SBN" realizaron la inspección técnica a "el predio" constando que se ubica en la parte posterior del Lote 29, Manzana A (Calle Engranaje N° 276) de la Urb. Industrial La Milla de propiedad de "el administrado" siendo el único ingreso directo por el citado lote. En "el predio" se ha edificado con madera corrales de animales (pollos y conejos), el lindero del fondo colinda con la calle Los Jazmines pero existe un desnivel de aproximadamente a 3 m, inhabilitando su acceso a través de dicha calle (fojas 37).

11. Que, mediante escrito presentado el 28 de noviembre de 2012 (S.I N° 19467-2012), "el administrado" indica que su petición se encuentra inmersa en las causales a) y c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 38).

12. Que, habiéndose revisado los documentos presentados por "el administrado" y la Ficha Técnica N° 116-2012/SBN-DGPE- SDDI del 16 de agosto de 2012, se emitió el Oficio N° 1661-2014/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2014 a través del cual se requirió que presente documentación complementaria para evaluar la petición por las casuales invocadas (fojas 45)

13. Que, mediante escritos s/n presentados el 9 de diciembre de 2014 y 9 de enero de 2015 (S.I. N° 27127-2014 y N° 0415-2015) "el administrado" remite los siguientes documentos: i) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 1151-2012-SGOP-GDU/MDSMP del 8 de noviembre de 2012 expedido por la Sub Gerente de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 49); ii) Constancia de posesión N° 274-SGCHU-GDU/MDSMP del 22 de setiembre de 2009 expedido por el Sub Gerente de Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 50); y, iii) partida registral N° 43938509 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima –Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 58).

14. Que, mediante el Oficio N° 716-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2015 (fojas 81) se comunica a "el administrado" que mediante Memorandum N° 41-2015/SBN del 24 de marzo de 2015 (fojas 80), el Superintendente otorga la conformidad al procedimiento de venta directa de "el predio", toda vez que en el Informe de Brigada N° 495-2015/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2015, se ha sustentado que la petición de este se encuentra inmersa en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 77)

15. Que, mediante Oficio N° 191-2015/SBN-OAF del 9 de junio de 2015, se comunicó a "el administrado", que esta "SBN" solicitará a un organismo especializado o un perito tasador acreditado la tasación comercial del predio correspondiendo al administrado el pago por dicho servicio² dentro del plazo de diez (10) días hábiles de

² numeral 6.8.2) de la directiva N° 006-2014/SBN Del encargado de efectuar la tasación comercial y pago del servicio

"(...)

Los gastos por concepto de la tasación son asumidos íntegramente por el administrado. El monto por dicho concepto es comunicado por la unidad orgánica de la entidad encargada del procedimiento de venta directa, el mismo que debe entregarse al área de tesorería o depositarse en la cuenta bancaria de dicha entidad, dentro de los diez (10) días hábiles de recibida la comunicación, caso contrario se dará por concluido

comunicado, el cual registrará desde el día siguiente de recibido el presente documento, para lo cual deberá de apersonarse al Sistema Administrativo de Tesorería de la "SBN", sito en Calle Chinchón N° 890, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, para realizar el depósito por el servicio de tasación que asciende a S/. 472.00 (Cuatrocientos Setenta y Dos 00/100 Nuevos Soles), a fin de la prosecución del trámite (fojas 91)

16. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 10 de junio de 2015, en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual "el administrado" se encuentra debidamente notificado. Cabe señalar que, el computo del plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, se computo desde la notificación de "el Oficio" siendo el plazo máximo para que efectúe el pago el **23 de junio de 2015**

17. Que, del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID, "el administrado" no se apersonó a realizar el depósito por el servicio de tasación ni presentado documento alguno hasta la emisión de la presente resolución. En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el cuarto párrafo del numeral 6.8.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN, corresponde dar por concluido el procedimiento administrativo de venta directa por causal establecida en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento".

18. Que, de otro lado, 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, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Informe Técnico Legal N° 181-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2018;

SE RESUELVE:

Artículo 1°. **DAR POR CONCLUIDO** el procedimiento de **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el literal a) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151", seguido por **Alciviades Flores Peche**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI N°8.0.1.16



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

el procedimiento.

El pago del servicio de tasación no obliga ni condiciona la aprobación de esta, por parte de la entidad que sustenta el procedimiento de venta directa. (...)"