



RESOLUCIÓN N° 169-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 768-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JULIO CESAR REVOLLEDO QUINTO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 23 774,44 m² ubicado en el cerro Chillón, a 50 metros al Norte de la Lotización Shangri-La, distrito de Puente Piedra, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 27 de setiembre del 2016 (S.I. N° 26363-2016), Julio Cesar Revolledo Quinto (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1).

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 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, por su parte 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.

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 principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “Directiva”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 1755-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2016 (fojas 3), según el cual informa, entre otros, lo siguiente:

(...)

- 4.1 “El predio” de 23 774,44 m², ha sido dispuesto en primera inscripción de dominio mediante la Resolución N° 1105-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2015, la cual aún no se encontraría inscrita en los Registros Públicos, por lo que deberá realizarse la consulta respectiva a la SDAPE.
- 4.2 Conforme con el Plano de zonificación de Lima Metropolitana del distrito de Puente Piedra, aprobado con Ordenanza N° 1105-MML del 13-12-2007 y publicada el 05-01-2008; “el predio” cuenta con zonificación de **PTP - Protección y Tratamiento Paisajista**, en un 100 %. Asimismo al acogerse “el administrado” a la causal “c” de venta directa, deberá cumplir con presentar documento original o copia legalizada del mismo, que acredite la compatibilidad de uso que se le viene dando a “el predio” con la zonificación establecida (certificado de zonificación y vías, certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente).
- 4.3 Conforme con el GEOCATMIN, Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, desarrollado por INGEMMET, “el predio” se encuentra totalmente dentro del ámbito del derecho minero de sustancia NO METALICA denominado “CANTERA LEO N° 1”, con código N° 010342094, el cual se encuentra titulado y vigente.

(...)

11. Que, en virtud de lo señalado en el informe de brigada descrito en el considerando que antecede se concluye respecto a “el predio” lo siguiente: **i)** mediante Resolución N° 1105-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre del 2015 (fojas 9) la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal resolvió disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de “el predio”, la cual se encuentra pendiente de inscripción, tal como lo informó la aludida Subdirección, mediante Memorandum N° 0170-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 8); y, **ii)** según el plano de zonificación de Lima Metropolitana del distrito de Puente Piedra, aprobado con Ordenanza N° 1105-MML del 13-12-2007 y publicada el 05-01-2008; cuenta con zonificación de PTP - Protección y Tratamiento Paisajista.





RESOLUCIÓN N° 169-2017/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, mediante Oficio N° 265-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017 (en adelante "el Oficio") requerimos a "el administrado" lo siguiente (fojas 11):

(...)

En el caso en concreto, de la revisión de su solicitud se advierte que solicita la venta directa de "el predio" en mérito de la causal c), del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151; por lo que, para el supuesto de venta directa previsto en el literal c), deberá indicar el uso que le están dando a "el predio" y acreditar posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 con la documentación siguiente:

- 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;
- 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;
- Acta de inspección judicial del predio;
- Constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio;
- Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Cabe precisar, que dichos medios probatorios deben estar vinculados de manera fehaciente con el predio materia de compraventa.

Es preciso señalar que, que si bien es cierto el literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que alegue encontrarse en el aludido supuesto, los cuales además –según prevé– deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, también lo es que el artículo 41 del Decreto Legislativo N° 1272, prescribe que en 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. En tal sentido, usted debe presentar en copia fedateada, autenticada, legalizada, certificada, o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, la documentación detallada en el párrafo que antecede.

*Por otro lado, 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, se deberá tomar en cuenta que "el predio" se encuentra en zonificación PTP- zona de protección y tratamiento paisajista por lo que es preciso mencionar que, según, el artículo 8° de la Ordenanza N° 1105-MML sobre la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista prohíbe "(...) la ocupación en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como en las áreas calificadas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. **En estas áreas se deberá solo promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física**", en ese sentido, es preciso señale el uso que le viene dado a "el predio", toda vez que en virtud de la causal invocada se debe de verificar que existe compatibilidad con la zonificación establecida.*

Sin perjuicio de lo antes mencionado, de la revisión del documento de la referencia a), se observa que "el predio" de un área de 23 774,44 m², ha sido dispuesta en primera de inscripción de dominio mediante la Resolución N° 1105-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre del 2015, la cual aún se encontraría pendiente de inscripción en los Registros Públicos.

Por último, se le informa que en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444, se le otorga 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 del presente oficio, para que subsanen las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)"



13. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir basicamente tres observaciones concretas a la solicitud de “el administrado”: **i)** precisar el uso que le viene dando a “el predio”; **ii)** presentar documentos en los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con anterioridad al 25 de noviembre del 2010; y, **ii)** presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente teniendo en cuenta que debe guardar correspondencia indubitable con “el predio”.

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 31 de enero del 2017 (fojas 10), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 22 de febrero del 2017.**

15. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 13) “el administrado” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” hasta la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto, declararse inadmisile su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar dicha solicitud en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

16. 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 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 018-2017/SBN-SG del 27 de febrero de 2017; y el Informe Técnico Legal N° 0199 -2017-SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JULIO CESAR REVOLLEDO QUINTO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.4



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

¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

(...)

²21.5 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."