



RESOLUCIÓN N° 192-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 992-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION PRO VIVIENDA 14 DE SETIEMBRE**, representado por su presidente **DOMINGO MAMANI CHATA** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 150 000, 00 m², ubicada en el distrito, provincia y departamento de Puno, 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 19 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35025-2016), la Asociación Pro Vivienda, representado por Domingo Mamani Chata (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – la documentación siguiente: **a)** copia simple del Oficio N° 034-2016-AP/PP del 15 de agosto de 2016 emitido por la Asociación Pro Vivienda 14 de Setiembre (foja 3); **b)** copia simple del Oficio N° 0182016-APV/P del 29 de abril de 2016 (fojas 5); **c)** copia simple del Oficio N° 1957-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 17 de agosto de 2016 y el Oficio N° 1684-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 11 de julio de 2016 emitidos por la Dirección de Infraestructura Educativa (fojas 6 y 7); **d)** copia simple del Informe N° 071 -2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-MCM del 7 de julio de 2016 emitido por la Dirección General de Infraestructura Educativa (fojas 8 y 9); **e)** copia del Oficio N° 1571-2012/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2012 emitido por esta Superintendencia (fojas 20); **f)** copia del oficio N° 9643-2012-MINEDU/VMGI-OINFE del 10 de diciembre de 2012 emitido por la Oficina de Infraestructura Educativa (fojas 21 y



22); **g**) copia simple oficio N° 953-2012-2013-YSM/CR del 17 de julio de 2013 emitido por el congresista de la República Yehude Simón Munaro (fojas 23); **h**) copia del oficio N° 7327-2013-MINEDU/VMGI-OINFE del 16 de agosto de 2013 emitido por la oficina de Infraestructura Educativa (foja 24); **i**) copia del Informe N° 008-2013-DREP-ISEP "JAE"/DG del 10 de setiembre de 2013 emitido por la Instituto Superior de Educación público "Jose Antonio Encinas" (fojas 38 al 41); **j**) copia simple del oficio N° 6443-2013-MINEDU/VMGI-OINFE del 19 de julio de 2013 emitido por la Oficina de Infraestructura Educativa (foja 42 al 50); **k**) copia del oficio N° 052-2015-APVIP del 29 de octubre de 2015 y Oficio N° 48-2015-APV/P del 4 de octubre de 2015 emitido por Asociación Pro vivienda 14 de Setiembre (52 al 56); **l**) oficio N° 6269-2013-MINEDU/VMGI-OINFE del 15 de julio de 2013 emitido por la Oficina de Infraestructura Educativa (fojas 61); **m**) oficio N° 204-2013-DREP-ISEP-JAE/DE del 10 de setiembre de 2013 emitido por el Instituto Superior de Educación Publico "José Antonio Encinas" (fojas 62 al 66); **n**) oficio N° 500-2014/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2014 emitido por esta Superintendencia (foja 75 y 76); **o**) copia del oficio N° 022-2016-DREP-1SEP-JAE/DG del 18 de enero de 2016 emitido por el Instituto Superior de Educación Publico Jose Antonio Encinas –Puno (foja 120); **p**) escrito presentado el 5 de julio de 2013 suscrito por la Asociación con 14 de Setiembre (fojas 128 al 150); **q**) copia simple del informe N° 069-2015-GRPUNO/GGR del 12 de octubre de 2015 emitido por la Gerencia General Regional (fojas 201 y 202); **r**) memoriales emitidas por la Asociación Pro Vivienda 14 de Setiembre del 11 de octubre de 2015, 23 de mayo de 2015, 22 de octubre de 2014, 28 de febrero de 2014, 8 de agosto de 2014, 16 de diciembre de 2014, 30 de noviembre de 2014, 8 de agosto de 2014 y 22 de octubre de 2014, (fojas 208 al 233); **s**) escritos presentados el 10 de agosto de 2012 ante el Ministerio de Educación (fojas 362 al 369); **t**) contrato de cesión en uso suscrito entre el Instituto Superior Público Jose Antonio Encinas y la Asociación Pro Vivienda 14 de setiembre (foja 376 al 378).

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.



RESOLUCIÓN N° 192-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe de Brigada N° 1992-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2016 (fojas 384), el cual concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:

(...)"

4.1 No es posible realizar el diagnóstico técnico de la solicitud de adjudicación en venta directa, dado que no se puede ubicar el área solicitado por no contar con información técnica.

4.2 "el administrado" deberá presentar nuevos documentos técnicos, con las especificaciones técnicas señaladas en la Directiva N° 006-2014-SBN "Procedimientos para la aprobación de la Venta directa de predios de dominio Privado estatal de libre disponibilidad", aprobado por Resolución N° 064-2014/SBN, del 05.09.2014.

(...)"

11. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 049-2017/DGPE-SDDI del 10 de enero de 2017 (en adelante "el Oficio") (foja 387), se dejó sin efecto el Oficio N° 3131-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016 (fojas 385), en atención al Decreto Legislativo N° 1272 que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, razón por la cual esta Subdirección procedió a calificar nuevamente la solicitud presentada por "el administrado", observando lo siguiente:

(...)"

En el caso en concreto, de la revisión del documento de la referencia a) y de los documentos anexos, se advierte que si bien indica que acompaña a su pedido partida registral, plano perimétrico de ubicación, memoria descriptiva, relacionada a "el predio", así como la copia de la partida registral de su representada, vigencia de la junta directiva y padrón de asociados, también lo es que ha omitido adjuntarla, razón por la cual deberá cumplir con presentar la documentación siguiente:

1. Escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 77^o del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

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,

2. Documentación que sustente la causal, debiendo tener en cuenta en relación a ello, que si bien es cierto la aludida Directiva N° 006-2014/SBN enumera taxativamente que documentos debe adjuntar cualquier administrado que alegue encontrarse en alguna de las causales de venta directa, los cuales además –según prevé– deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, también lo es, que según el artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1272², en todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa– la administración, entre otros, 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, ya sea en copia fedateada, autenticada, legalizada, certificada, o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, y dependiendo de la causal en la cual se enmarque su pedido, la documentación que detallamos a continuación:

a) Para el supuesto de venta directa sustentado en el **literal a)**, la partida o certificado registral inmobiliario –CRI, o el instrumento público mediante el cual acredite que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar.

b) Para el caso de la venta directa sustentado en el **literal b)**, la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente. En dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este.

c) Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal c)**, debe 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.

Asimismo, al ser usted una persona jurídica no societaria, puede adjuntar la documentación que detallamos a continuación:

- 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,
- Documentos de fecha cierta que acrediten la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

Adicionalmente, debe adjuntar el 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.

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.

d) Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal d)**, debe acreditar la protección, custodia y conservación del predio mínimamente, entre el 25 de noviembre de 2005 al 25 de noviembre de 2010, adjuntando para ello los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

e) Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal e)**, la partida registral o el Certificado Registral Inmobiliario – CRI, o el instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio

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 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."

² 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



RESOLUCIÓN N° 192-2017/SBN-DGPE-SDDI

del Estado, y el Certificado de Parámetros urbanísticos y edificatorios o el Certificado de Zonificación y vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.



3. Partida Registral donde conste inscrita la constitución de su representada.
4. Certificado de vigencia de vuestro poder.
5. Plano perimétrico y de ubicación del predio en coordenadas UTM, a escala apropiada (Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000), con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas correspondiente, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
6. Memoria Descriptiva del predio indicando la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas, la zonificación, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

En ese sentido, le informamos 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 (3 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

Sin perjuicio de lo expuesto, se deja sin efecto el Oficio N° 3131-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016, toda vez que debimos tener en cuenta al momento de expedición, lo dispuesto en el aludido Decreto Legislativo N° 1272, debiéndose tener en cuenta para efectos del cómputo del plazo de la subsanación de observaciones, lo establecido en el párrafo precedente.

(...)

12. Que, se puede inferir básicamente tres observaciones concretas a la solicitud de "el administrado", que son: **i)** señalar la causal en la que se enmarca su pedido de compra venta directa según lo previsto en el Artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; **ii)** sustentar con la documentación de conformidad a la causal invocada, debiendo tener en cuenta "la Directiva N° 006-2014/SBN"; y **iii)** presentar documentación técnica.

13. Que, es preciso mencionar que mediante escrito presentado el 16 de enero de 2017 (S.I N° 01445-2017), "el administrado" solicitó la ampliación del plazo para subsanar las observaciones advertidas a través del Oficio N° 3131-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016 (fojas 385); sin embargo, tal como se indicó en el décimo primer considerando de la presente resolución, éste se dejó sin efecto a través de "el Oficio", por lo que carecía de objeto pronunciarse respecto a la referida petición, lo cual fue comunicado a "el administrado" a través del Oficio N° 168-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2017 notificado el 24 de enero de 2017 (foja 395). Posteriormente, mediante escrito presentado el 20 de enero de 2017 (S.I N° 02113-2017) (fojas 394), "el administrado" solicitó la ampliación del plazo en atención a las observaciones advertidas a través de "el Oficio"; no obstante ello, con Oficio N° 243-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017 notificado el 27 de enero de 2017 (fojas 396), esta Subdirección no aprobó otorgar la solicitud de ampliación del plazo, toda vez que no sustentó debidamente las razones por las cuales la requiere, de conformidad al numeral 6.3) del artículo 6° de la "Directiva N° 006-2014-SBN"³.

³ Evaluación formal de la solicitud

"(...) De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento.



14. Que, en virtud de lo expuesto, de conformidad con 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 del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a “el administrado” 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 subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

15. Que, “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (Jirón Arequipa N° 1181 Barrio Victoria) (fojas 1), y notificado el 13 de enero de 2017 siendo recibido por Lorena Quispe Aguilar, quien se identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 47418654 y declaró ser la encargada, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General⁴. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más (3 días hábiles) por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, venció el **8 de febrero de 2017**.

16. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (foja 397), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 232-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, **ASOCIACION PRO VIVIENDA 14 DE SETIEMBRE**, representado por su presidente **DOMINGO MAMANI CHATA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.4



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

⁴ 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.