



RESOLUCIÓN N° 298-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 084-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO SEÑOR DE LOS MILAGROS DE JOSÉ GÁLVEZ**, representado por su presidente Félix Linares Flores, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 16 254,84 m², que forma parte de un área mayor, ubicada en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida N° P03183327 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con registro CUS N° 16179, 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 1156-2013/VIVIENDA/VMVU-DBV presentado el 28 de mayo de 2013 (S.I. N° 09424-2013), la Directora Nacional de Vivienda remite a esta Superintendencia el escrito del 15 de marzo de 2013 presentado por la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano Señor de Los Milagros de José Gálvez, representado por su presidente, Félix Linares Flores, en adelante "la administrada", quien solicita apoyo a través del programa techo propio, mi vivienda y otro, en virtud a que vienen posesionando "el predio" desde el 2002 (fojas 2). Para tal efecto adjunta, -entre



otros- la documentación siguiente: **1)** copia simple del auto de prescripción de la acción penal de 17 de mayo de 2012 emitida en el Primer Juzgado Penal de Villa María del Triunfo, sin firma de juez ni especialista legal (fojas 7); **2)** copia simple de la Resolución N° 81 del 4 de diciembre de 2012, emitida por el Primer Juzgado Penal de Villa María del Triunfo (fojas 8); **3)** copia simple de la partida N° 12556212 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 11); y **4)** copias simples de tomas fotográficas de “el predio” (fojas 12).

4. Que, con Oficio N° 803-2013/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2013 (fojas 15), esta Subdirección informó a “la administrada” que los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa; para lo cual se le requirió precise su pedido y de ser el caso la causal por la cual solicitaría la venta directa de “el predio”, adjuntando la documentación que la sustenta.

5. Que, mediante escrito presentado el 17 de julio de 2013 (S.I. N° 12765-2013), “la administrada”, solicita la venta directa de “el predio” (fojas 17). Para lo cual, adjunta -entre otros- los documentos siguientes: **1)** copia simple de plano perimétrico de “el predio” de marzo del 2010 (fojas 20); **2)** copia simple de la memoria descriptiva de diciembre del 2009, correspondiente a “el predio” (fojas 21); **3)** copia simple de la partida N° P03145480 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 23); **4)** copia simple del contrato de prestación de servicios de saneamiento suscrito entre la empresa SEDAPAL y Félix Linares Flores del 28 de agosto de 2012 (fojas 63); **5)** copia simple de la transacción extrajudicial N° 4211201206789 del 28 de agosto de 2012, suscrito entre la empresa SEDAPAL y Félix Linares Flores, que adjunta cronograma de cuotas, y boleta de venta N° 203-0050262 emitida por sedapal (fojas 65 al 71); **6)** copias simples de recibos de pago correspondientes al servicio de agua, de Septiembre 2012 y Enero 2013, voucher de cobranza por encargo de terceros del 27 de septiembre de 2012 (fojas 72 al 74); **7)** copia simple de constancia de posesión correspondiente al lote 6 de la manzana B de un área de 120,00 m², emitida el 19 de julio (no se identifica el año), por el presidente y el secretario de “la administrada” a favor de Félix Linares Flores (fojas 75); **8)** copia simple de la constancia de posesión N° 2419-2009-MDP/GDUR del 24 de noviembre de 2009, expedida por la Municipalidad Distrital de Pachacámac a favor de Félix Linares Flores (fojas 76); **9)** copia simple del plano catastral de predio “sin nombre” elaborado por el ex Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT (fojas 77); **10)** impresión de imagen satelital de “el predio” (fojas 79); **11)** copia simple del certificado de jurisdicción N° 206-2011-MDP-GDUR del 12 de octubre de 2011, expedido la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 80); **12)** copia simple del documento nacional de identidad de Felix Linares Flores (fojas 81); **13)** copia simple del Informe de constatación domiciliaria del 17 de junio de 2010, emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 82); y, **14)** copia simple de la partida N° 12556212 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, correspondiente a “la administrada” (fojas 94).

6. 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 compra venta directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento” y desarrollados en la Directiva N° 003-2011/SBN, derogada 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”) y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.





RESOLUCIÓN N° 298-2016/SBN-DGPE-SDDI

7. 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”.

8. 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...”.

9. 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.

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

11. 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”, “la Directiva N° 006-2014/SBN”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 94-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2014 (fojas 85), en donde se determinó lo siguiente:

(...)

4.1 *El predio materia de solicitud se encontraría en su totalidad sobrepuesto al 100% con el predio de propiedad del Estado, inscrito en la Partida N° P03183327 de la Oficina Registral de Lima, cuyo titular es el Estado, con registro SINABIP N° 16179 del Libro de Lima, siempre y cuando el administrado presente nueva documentación técnica corrigiendo el desfase (nueva posición) del predio submateria.*

(...):

13. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 73-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2014, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud



presentada por "la administrada", bajo los alcances de la Directiva N° 003-2011/SBN (no vigente actualmente), requiriéndosele precise la causal de su pedido de venta directa, y al estar la documentación técnica de "el predio" totalmente desfasada, presente nuevos planos (fojas 88). Sin embargo, es conveniente precisar que dicho oficio fue devuelto según acta de constancia de mensajería, cuya primera visita se efectuó el 28 de enero de 2014 (fojas 87).

14. Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 206-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2016 (en adelante "el oficio"), esta Subdirección adecuó la calificación de la solicitud presentada por "la administrada", a lo establecido en la "Directiva N° 006-2014/SBN", conforme lo siguiente:

"(...)

Asimismo, de la revisión de su solicitud se observa que ha omitido indicar la causal que fundamenta su solicitud de venta, por tanto, deberá indicar dicha causal de conformidad con lo previsto en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Igualmente deberá presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de la causal invocada. Los documentos probatorios de las causales establecidas en el referido artículo 77° y demás requisitos se encuentran señaladas en el numeral 6.2° de la Directiva N° 006-2014/SBN:

- 
- 
- 
- a) Precisar el domicilio de vuestra representada, para futuras comunicaciones.
 - b) Copia simple de la partida en la que conste inscrita la constitución de su representada así como certificado de vigencia de poder de su representante legal.
 - c) Para el supuesto de venta directa sustentada en el literal **a)** debe presentar la copia literal de la partida o certificado del instrumento público mediante el cual se acredite que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar.
 - d) Para el caso de la venta directa sustentado en el literal **b)** debe presentar copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto e 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 éste.
 - e) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal **c)** debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:
 - 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.
 - VII. En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar:
 - 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
 - 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.
 - 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 deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.
 - VII. Asimismo 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.
 - f) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal **d)** debe acreditar la antigüedad e la posesión adjuntando cualquiera de 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.
 - g) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal **e)** debe presentar copia literal de la partida o certificado registral inmobiliario - CRI o copia fedateada, autenticada legalizada o certificada de instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio del Estado y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o certificado de zonificación y vías vigente que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

Se deja constancia que los documentos deben guardar correspondencia indubitable con el



RESOLUCIÓN N° 298-2016/SBN-DGPE-SDDI

predio materia de solicitud de compraventa.

Adicionalmente deberá adjuntar el certificado de vigencia de poder del representante legal, así como copia simple del documento nacional de identidad de éste; sin perjuicio de ello, sírvase señalar su domicilio procesal para efectos del presente trámite administrativo.

Revisada la documentación técnica presentada, se advierte que se encontraría superpuesto totalmente con predio inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P03183327 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima. Sin embargo, comparado el polígono de "el predio" con la Base Única SBN que a manera de consulta accede esta Superintendencia, el predio submateria se encuentra totalmente desfasado, por lo que deberá presentar nuevo plano perimétrico y de ubicación corrigiendo dicho desfase.

En ese sentido, y de conformidad a lo señalado en 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 le otorga un plazo de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de un (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, es conveniente precisar que "el oficio" fue notificado el 27 de enero del 2016, de conformidad a lo establecido en el numeral 21.4 del artículo 21 de la Ley N° 27444¹, toda vez que fue recibido por el presidente de "la administrada" (fojas 90); 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 18 de febrero de 2016**.

16. Que, sin perjuicio de ello, se advierte que, mediante el escrito presentado el 27 de enero de 2016 (S.I N° 02023-2016), "la administrada" actualiza su dirección para futuras notificaciones.

17. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en el Oficio N° 206-2016/SBN-DGPE-SDDI, hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto, declararse inadmisibles 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.

18. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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

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.



de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y el Informe Técnico Legal N° 0333-2016-SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO SEÑOR DE LOS MILAGROS DE JOSÉ GÁLVEZ**, representado por su presidente Félix Linares Flores; por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO: DERIVAR el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
POI 5.2.1.4



[Handwritten signature in blue ink]
ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES