



RESOLUCIÓN N° 326-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de junio de 2016

VISTO:

El expediente N° 1304-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS HIJOS DE MARIA JULIA VENTANILLA**, representada por **INÉS AGRIPINA REQUENA DELGADILLO**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 26,213.21 m², ubicado a 302 metros del ovalo a Ventanilla vía la avenida a la playa, distrito de Ventanilla, provincia del Callao, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N° 70357125 de la Oficina Registral del Callao, signado con SINABIP N° 2077 y con Código CUS N° 51773 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP); 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 01 de diciembre de 2014 (S.I. N° 26535-2014), la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS HIJOS DE MARIA JULIA VENTANILLA** (en adelante "la asociación"), representada por **INÉS AGRIPINA REQUENA DELGADILLO**, peticona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 a 4). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** certificado de posesión N° 30-2008-IN-1508-GV del 15 de Octubre del 2008 (fojas 5); **b)** Memoria Descriptiva de agosto de 2014 (fojas 6 a 8); **c)** Plano Perimétrico y de Ubicación de agosto de 2014 (fojas 9); **d)** copia certificada de la partida registral N° 70357125 expedida por la Oficina Registral del Callao el 6 de marzo de 2014 (fojas 10 al 12); **e)** copia certificada de la vigencia de poder expedida por el

Registro de Personas Jurídicas el 12 de setiembre de 2014 (fojas 13); **f)** Copia certificada de la Partida N° 70549048, expedida por la Sunarp el 12 de setiembre de 2014 (fojas 14 al 19); **g)** Copia simple de Documento Nacional de Identidad de Inés Agripina Requena Delgadillo (fojas 20); **h)** copia simple del libro de actas de asambleas generales realizada el 13 de junio de 2014 (fojas 21 a 23);y, **i)** Carta N° 747-2014/MDV-GDU-SGAM del 5 de noviembre de 2014 (fojas 24).

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° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido 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, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “la asociación”, es el literal c) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:

(...)

*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 indubitablemente 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.*

(...)

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.”

5. Que, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto por 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, 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”.

7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.



RESOLUCIÓN N° 326-2016/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, el artículo numeral 1) del 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.

10. 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.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 0005-2015/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2015 (fojas 26 a 28), según el cual se determinó lo siguiente:

"(...)

4.1 *El predio materia de solicitud con un área de 26.213.21 m², se superpone totalmente con el predio inscrito en la Partida N° 70357125 del registro de predios del Callao (Oficina Registral Callao) con Registro SINABIP N° 2077 con CUS: 51773 del libro del Callao a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.*

4.2 *Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Provincial del Callao (plano actualizado a la fecha), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra de la siguiente manera: Parcialmente se encuentra en zona de Asentamiento Productivo Agropecuario (ZAPA) con un área de 8,697.94 m², representa el 33.18 % del total de área, parcialmente se encuentra en zona de Recreación Pública (ZRP) con un área de 12,588.63 m², representa el 48.02 % del total de área, parcialmente se encuentra en zona Residencial de Densidad Media (RDM) con un área de 4,594.33 m², representa el 17.53 % del total de área y el saldo de área (332.31 m²) se encuentra en área sin zonificación, representa el 1.27 % del total de área.*

"(...)".

12. Que, en atención a la evaluación técnica respecto a la zonificación de "el predio" y a la Carta N° 747-2014/MDV-DGU-SGAM del 5 de noviembre de 2014 –adjuntada por "la asociación"- según la cual éste no cuenta con habilitación urbana aprobada e inscrita por los Registros Públicos no siendo posible otorgar el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Distrital de Ventanilla mediante Oficio N° 08-2015/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero del 2015, nos aclare y/o confirme el tipo de zonificación (fojas 29).

13. Que, asimismo, mediante Oficio N° 927-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2015 esa Subdirección solicitó a la Municipalidad Provincial del Callao nos Informe respecto de la vigencia de la Ordenanza N° 0000068 del 22 de diciembre de 2010, que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia Constitucional del Callao 2011-2022, así como el plano actual de zonificación, en la medida que dicha Ordenanza fue suspendida por la Ordenanza Municipal N° 003 del 18 de enero de 2011 (fojas 34).

14. Que, mediante Oficio N° 891-2015-MPC/SG del 14 de mayo del 2015 la Municipalidad Provincial del Callao nos informa que la vigencia de la citada ordenanza continúa suspendida. Asimismo, adjunta copia de la publicación de la Ordenanza N° 022-2011 del 22 de agosto de 2011 que amplía la suspensión de su vigencia hasta la aprobación del nuevo Plan de Desarrollo Metropolitano de la Provincia Constitucional del Callao, con arreglo a lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA.

15. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 926-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2015 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la asociación", observando lo siguiente:

"(...)

De la evaluación técnica realizada a la documentación presentada y de la comparación gráfica catastral con que cuenta esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se advierte lo siguiente:

- 4.3 *El predio materia de solicitud con un área de 26.213.21 m2, se superpone totalmente con el predio inscrito en la Partida N° 70357125 del registro de predios del Callao (Oficina Registral Callao) con Registro SINABIP N° 2077 con CUS: 51773 del libro del Callao a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.*
- 4.4 *Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Provincial del Callao (plano actualizado a la fecha), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra de la siguiente manera: Parcialmente se encuentra en zona de Asentamiento Productivo Agropecuario (ZAPA) con un área de 8,697.94 m2, representa el 33.18 % del total de área, parcialmente se encuentra en zona de Recreación Pública (ZRP) con un área de 12,588.63 m2, representa el 48.02 % del total de área, parcialmente se encuentra en zona Residencial de Densidad Media (RDM) con un área de 4,594.33 m2, representa el 17.53 % del total de área y el saldo de área (332.31 m2) se encuentra en área sin zonificación, representa el 1.27 % del total de área.*

Así también de la revisión de su solicitud se evidencia que sustenta su pedido en la causal c) según el artículo 77° de "el Reglamento" antes señalado; por lo que deberá acreditar dicha causal mediante la presentación de los siguientes documentos:

1. *Tratándose de la causal c) deberá cumplir con subsanar lo siguiente: medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, adjuntando para tal efecto, entre otros documentos, los siguientes: a) 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 sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente; b) 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 la posesión del predio a favor del solicitante; c) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio; d) copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio; u, e) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.*

Asimismo, en el caso de la causal señalada, deberá acreditar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación establecida, si la





RESOLUCIÓN N° 326-2016/SBN-DGPE-SDDI

hubiere, adjuntando certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

Se deja constancia que los documentos que acrediten la posesión deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa.

Asimismo, cabe señalar que deberá adjuntar copia certificada o autenticada del Libro de Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en la 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.

(...).

16. Que, 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 “la asociación” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (un 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.

17. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 6 de mayo de 2015 (fojas 31), en el domicilio consignado en la solicitud de ingreso N° 26535-2014 (fojas 1) por “la asociación, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más un día hábil por el término de la distancia para subsanar la observación advertida venció el 28 de mayo de 2015.

18. Que, mediante escrito presentado el 10 de julio de 2014 (S.I. N° 15953-2015) “la asociación” varía su domicilio legal y solicita copia de “el Oficio” señalando que tomó conocimiento a través de la página web de la SBN, sobre la emisión de “el oficio” (fojas 38).

19. Que, en virtud de lo expuesto en el párrafo precedente, queda desvirtuado lo manifestado por la “asociación”, ya que conforme a lo descrito en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, se tiene por bien notificado “el oficio”, toda vez que consta del mismo que Percy Requena Delgadillo, (hermano de la presidenta de “la asociación”) recepcionó el mencionado documento, razón por la cual se tiene válidamente notificado de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹.

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.

20. Que, conforme consta de autos que “la asociación” no presentó documento alguno 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 “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibile 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 una nueva solicitud de venta directa.

21. Que, sin perjuicio de ello, respecto a la solicitud de copia simple de “el Oficio” (S.I. N°15953-2015), formulada por “la asociación”, cabe precisar que, se remitirá copia de la misma a la Unidad de Tramite Documentario – UTD de esta Superintendencia, a efectos de que evalúe atender lo solicitado.

22. 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 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y el Informe Técnico Legal N° 0369-2016/SBN-DGPE-SDDI de 30 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LA ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS HIJOS DE MARIA JULIA VENTANILLA**, representada por **INÉS AGRIPINA REQUENA DELGADILLO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Derivar una vez consentida la presente resolución el expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



Abog. Paola Maria Elisa Bustamante González
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario