

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 398-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de junio de 2017



**VISTO:**

El expediente N° 647-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS Y RESIDENTES TERRY JAMES MOORE "TEJAMO"**, representada por su presidente Germán Antonio Paucar Núñez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 919 713,04 m<sup>2</sup>, ubicada en los distritos de Puente Piedra y Ventanilla, provincia y departamento de Lima y Callao, inscrito a favor del Estado en las partidas registrales N°s 70373386, 70338545, 70398505, 12620864, 12638578, y 07015046, del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX, con registros CUS N° 54460, 15101, N° 58279, N° 54510, N° 54587, y N° 14808 respectivamente; 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 15 de octubre de 2015 (S.I. N° 24133-2015), la Asociación de Posesionarios y Residentes Terry James Moore "TEJAMO", representada por su presidente Germán Antonio Paucar Núñez (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, el 13 de setiembre de 2010 (fojas 5); **b)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el arquitecto Edgar Antonio Arias Sanchez, en julio de 2003 (fojas 8); **c)** copia

simple del documento nacional de identidad del su presidente (fojas 10); **d)** certificado de vigencia de poder, emitido por el Registro de Personas Jurídicas de Lima, el 15 de junio de 2015 (fojas 11); **e)** copia certificada de la partida registral N° 12702918 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 14); **f)** contrato legalizado de transferencia de posesión respecto de un área de 670 000,00 m<sup>2</sup>, del 5 de julio del 2010 (fojas 24); **g)** copia simple de contrato de transferencia de posesión de un área de 919 713,04 m<sup>2</sup>, del 22 de enero de 2003 (fojas 29); **h)** copia simple del plano de trazado y lotización de “el predio”, código PTL-01, emitido en noviembre de 2009 (fojas 121); e, **i)** copia simple del plano perimétrico de “el predio”, suscrito por el Ingeniero Civil, Máximo Jorge Palomino Pérez, en julio de 2003 (fojas 122).



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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”



6. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante “TUO de la LPAG”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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, el artículo numeral 1) del artículo 3° del “TUO de la LPAG”, 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.



## RESOLUCIÓN N° 398-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 etapa de calificación formal se elaboró el Informe de Brigada N° 684-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2016 (fojas 128), y el Informe de Brigada N° 709-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio de 2017 (fojas 153), mediante las cuales realizó la evaluación de la documentación técnica de "el predio", asimismo se realizó el análisis de las partidas registrales sobre las que se superpone, determinándose entre otros respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 903 036,24 m<sup>2</sup>, que constituye el 98,19% de "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado, en las partidas registrales N° 70373386, N° 70338545, N° 70395805, N° 12620864, y N° 12638578, del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX (fojas 133); **ii)** 14 657,56 m<sup>2</sup>, que constituye el 1,59% de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao, en la partida registral N° 07015046 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX (fojas 144); **iii)** 2 019,29 m<sup>2</sup>, que constituye el 0,22% de "el predio" se encuentra libre de inscripción registral a favor del Estado (fojas 132); **iv)** 615 602,71 m<sup>2</sup> que constituye el 66,93% de "el predio" se ubica en el distrito de Puente Piedra y 304 110,38 m<sup>2</sup> que constituye el 33,07% de "el predio" se ubica en el distrito de Ventanilla; y, **v)** 129 024,25 m<sup>2</sup> que representa el 14,03% de "el predio" recae sobre zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), y 790 688,84 m<sup>2</sup> que representa el 85,97% de "el predio" recae sobre área sin zonificación.

12. Que, en tal sentido, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por "el administrado" en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución; requiriéndole mediante Oficio N° 2805-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 150), del 24 de noviembre de 2016 (en adelante "el Oficio"), que subsane básicamente cuatro observaciones concretas: **a)** presente nuevos documentos técnicos, excluyendo el área que se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao y el área que no cuenta con inscripción registral; **b)** presente el certificado de zonificación y vías o de parámetros urbanísticos y edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, el cual acredite la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación establecida; **c)** presente nuevos medios probatorios que acrediten la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010; y **d)** presente el libro padrón de asociados y el 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 de "el predio". Asimismo, se le otorgó 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 de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

13. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado bajo puerta, en la segunda visita realizada el 22 de diciembre de 2016, en el domicilio señalado por “el administrado” en el escrito indicado en el tercer considerando de la presente resolución, por cuanto no se encontró al administrado u otra persona en la primera visita realizada el 21 de diciembre de 2016, según consta en el Acta de Notificación N° 153383 (fojas 149), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5<sup>1</sup> del artículo 21° del “TUO de la LPAG”; teniéndosele por válidamente notificado. Por tanto, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 13 de enero de 2017.**

14. Que, en el caso en concreto, “el administrado” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 152), venciendo en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar su solicitud deberá tener en cuenta que, a la fecha de emitir “el Oficio” esta Superintendencia era competente para la evaluación de la totalidad del área que se encuentra inscrita a favor del Estado, sin embargo, mediante Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA<sup>2</sup> publicada el 3 de diciembre de 2016 en el Diario Oficial “El Peruano”, esta Superintendencia ha transferido funciones y competencias al Gobierno Regional del Callao para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal que se encuentren en su jurisdicción; razón por la cual, el citado Gobierno Regional ahora es el competente para evaluar su solicitud de venta directa respecto del porcentaje de “el predio” que recae en su jurisdicción<sup>3</sup>, es decir 289 452,82 m<sup>2</sup> que constituye el 31,48% de “el predio” el cual se distribuye de la siguiente manera: **i)** 104 340,97m<sup>2</sup> (11,35%), en ámbito de la partida N° 70373386; **ii)** 674,72 m<sup>2</sup> (0,07%), en ámbito de la partida N° 70338545; **iii)** 60 693,33 m<sup>2</sup> (6,60%), en ámbito de la partida N° 12620864; **iv)** 122 558,00 m<sup>2</sup> (13,33%), en ámbito de la partida N° 12638578; y, **v)** 1 185,80 m<sup>2</sup> (0,13 %), en ámbito sin inscripción registral. Asimismo, “el administrado” deberá tener en cuenta en relación a la documentación que adjunta que si bien es cierto “la Directiva N° 006-2014/SBN” enumera taxativamente que los documentos que debe presentar cualquier administrado que solicita la venta directa de un área, los cuales además deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; también lo es que de acuerdo a lo señalado en el párrafo 47.1.1) del numeral 47.1) del artículo 47<sup>o4</sup> del “TUO de la LPAG”, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en reemplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

16. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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.

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.5 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.

<sup>2</sup> Artículo 1° Declarar concluido el proceso de efectivización de transferencia de funciones específicas al Gobierno Regional del Callao, contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, consideradas en el “Plan Anual de Transferencia de Competencias Sectoriales a los Gobiernos Regionales y Locales del año 2008”, aprobado mediante Decreto Supremo N° 049-2008-PCM y modificado por los Decretos Supremos N°s. 018-2009-PCM y 115-2010-PCM.

Artículo 2.- Establecer que, a partir de la fecha, el Gobierno Regional del Callao es competente para el ejercicio de las funciones (...).”

<sup>3</sup> Es pertinente mencionar que el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”, señala que son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.

<sup>4</sup> Artículo 47.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

47.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

47.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 398-2017/SBN-DGPE-SDDI**



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; y, los Informes Técnico Legales N° 0493-2017/SBN-DGPE-SDDI, 0494-2017/SBN-DGPE-SDDI, 0495-2017/SBN-DGPE-SDDI, 0496-2017/SBN-DGPE-SDDI, 0497-2017/SBN-DGPE-SDDI, y 0498-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2017.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **Asociación de Posesionarios y Residentes Terry James Moore "TEJAMO"**, debidamente representada por su presidente German Antonio Paucar Núñez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo sexto.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 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