



RESOLUCIÓN N° 493-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 267-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JAZEL BRICEÑO MERCADO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 233,90 m², ubicado en la Antigua Panamericana Sur, altura del Km. 46 de la Urb. Balneario de Punta Hermosa, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, predio denominado Parcela A2, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida N° P03273388 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS 50203, 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 23 de marzo de 2016 (S.I. N° 06742-2016), Jazel Briceño Mercado (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio” en aplicación de la causal c) del artículo 77° (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple su documento nacional de identidad (fojas 6); **2)** copia simple de testimonio de la escritura pública de compra venta otorgada por Eduardo Figari Gold y otros a su favor el 27 de agosto de 1999 expedida por notario Ricardo Fernandini Barreda (fojas 7); **3)** copia simple de la partida P03273388 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 15); **4)** copia simple de la memoria descriptiva N° 0812-2008/SBN-GO-JAD de “el predio” del 27 de octubre del 2008; y, **5)** copia simple del certificado de posesión N° 131-2009-MDPH expedido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa el 14 de setiembre de 2009

(fojas 28).

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 esta 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 "la Directiva N° 006-2014/SBN".



7. 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.

8. 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.



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, 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "el administrado", a través del Informe de Brigada N° 576-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2016 (fojas 68), donde se determinó lo siguiente:

"(...)

4.1 Totalmente superpuesto en ámbito inscrito a **favor del Estado Peruano**, en la **Partida Registral N° P03273388** del Registro Predios de Lima correspondiéndole el Registro SINABIP N° 21471 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 50203.



RESOLUCIÓN N° 493-2016/SBN-DGPE-SDDI

4.2 El administrado no presentó certificado de parámetros urbanísticos y Edificatorios y/o Certificado de Zonificación y Vías requisito que se requiere de acuerdo a la causal invocada. No obstante se realizó la consulta en nuestro acervo digital que obra en esta Superintendencia se ubicó el plano de Zonificación del Distrito de Punta Hermosa aprobado por la ordenanza N° 1086-MML del 18-10-2007 y publicado el 26-10-2007) y que insertado "el predio" en dicho plano este recae totalmente en **Zona de Residencial de Densidad Media (RDM)**.

4.3 Se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del programa Google Earth, el cual es usado con apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten dicha imagen corresponde a la fecha 15/10/2015 (Imagen 1); en la que se observa que se trata de un terreno de naturaleza eriaza con pendiente parcial y a la vez se observa un tanque y cerco perimétrico en la parte norte de "el predio", Por último no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.
(...)"

12. Que, mediante Oficio N° 1244-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2016 (en adelante "el oficio") (fojas 84) esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de "el administrado" efectuando observaciones en la documentación presentada y requiriendo que subsane lo siguiente:

"(...)

Sobre el particular, tomando en cuenta la causal invocada con la finalidad de evaluar correctamente su solicitud deberá remitir documentación que acredite indubitablemente que viene ejerciendo posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo tomar en cuenta que los documentos que acrediten la posesión deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa, adjuntando para ello cualquiera de los siguientes documentos [numerales 6.2) y 6.5) del artículo VI) de la Directiva N° 006-2014/SBN]:

- 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.
- e) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Se deja constancia que los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

Asimismo, siendo que la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, exige que el uso sea compatible con la zonificación, es que de conformidad con el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, deberá presentar:



*Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.
(...)*”.



13. Que, de la revisión de “el oficio” descrito en el considerando precedente se puede inferir básicamente dos observaciones concretas: **1)** presente nuevos medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, los cuales deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; debiendo además guardar correspondencia indubitable con “el predio”; y, **2)** 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.

14. Que, al respecto, se tiene que “el Oficio” fue válidamente notificado el 7 de junio de 2016, diligencia que se llevó a cabo con el abogado de “el administrado”, Eduardo A. Ojeda Di Nino (fojas 84), quien cuenta con poder para la tramitación del presente procedimiento, según consta en el tercer otrosí de su solicitud de venta (fojas 5), en consecuencia se tiene por bien notificado “el Oficio”, motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 29 de junio de 2016.**



15. Que, mediante escrito presentado el **14 de julio de 2016 (S.I. N° 18552-2016)**, el representante de “el administrado” pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección, para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia certificada del Informe N° 112-2009-RJS-DC-DU-MDPH, expedido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa suscrita por Ricardo Justiniano Solano el 10 de setiembre de 2009 (fojas 91); **2)** copia certificada del certificado de posesión N° 131-2009-MDPH expedido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa el 14 de setiembre de 2009 (fojas 94); **3)** copia certificada de memoria descriptiva de “el predio” suscrita por Jorge Sachahuaman Oviedo en setiembre de 2009 (fojas 96); **4)** copia certificada de plano perimétrico y ubicación de “el predio” suscrita por Jorge Sachahuaman Oviedo en setiembre de 2009 (fojas 98); y, **5)** copia del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 026-2016-SGC-GDUCT-MDPH expedida por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa el 04 de julio de 2016.



16. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno entre el 7 y el 29 de junio de 2016, periodo en el que vencía el plazo para subsanar las observaciones advertidas en “el oficio”, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario - SID (fojas 101 y 102). Asimismo, la solicitud descrita en el considerando precedente ha sido presentada fuera del plazo legal indicado para poder subsanar las observaciones; 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 expediente que sustenta el procedimiento de venta directa, una vez quede consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones señaladas en el décimo segundo considerando de la presente resolución, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. 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, el Decreto Supremo

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 493-2016/SBN-DGPE-SDDI

N° 016-2010-VIVIENDA; la Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 1 de agosto de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 0578-2016-SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JAZEL BRICEÑO MERCADO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- Poner en conocimiento, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



Dr. MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales