



RESOLUCIÓN N° 502-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de agosto de 2016



VISTO:

El Expediente N° 900-2014/SBNSDDI, que contiene el Oficio mediante el cual la Dirección Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite el escrito presentado por **ADOLFO ENRIQUE KRUGG BALDEON**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 15 936,90 m², ubicado en la manzana "X3", sector "4", Urbanización Antonia Moreno de Cáceres en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 Oficio N° 1360-2014-VIVIENDA-VMVU-DNV presentado el 1 de julio de 2014 (S.I N° 13878-2014), la Dirección Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, traslada la solicitud de **ADOLFO ENRIQUE KRUGG BALDEON** (en adelante "el administrado") el cual solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 4); **b)** plano de ubicación y perimétrico de "el predio" emitido en mayo de 2013 por ingeniero civil Félix Villanueva Pante (fojas 5); **c)** memoria

descriptiva de “el predio” emitida en mayo de 2013 por ingeniero civil Félix Villanueva Pante (fojas 6); y, **d)** perfil del proyecto denominado “Club Recreacional Campestre San Agustín” (fojas 8).

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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del “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. Cabe precisar, que el supuesto invocado por “el administrado”, es el literal b) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:

(...)

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 de Estado.

(...)

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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) 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.

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 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 administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

RESOLUCIÓN N° 502-2016/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "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° 1418-2014/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2014 (fojas 31) y plano diagnóstico N° 2984-2014/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio de 2014 (fojas 34) según en el cual, respecto de "el predio" concluyó lo siguiente:

(...)

4.1 El predio materia de venta directa con un área de 21,912.24 m², se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 70271838 (en área de mayor extensión) con Registro SINABIP N° 1797 y CUS 14880 del libro del Callao, de la Oficina Registral del Callao, a favor del Estado – SBN con un área de 15,443.79 m², representa el 96.907% del total del área.
- Parcialmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° P01139785 (en área de mayor extensión), de la Oficina Registral del Callao, a favor de terceros con un área de 0.20 m², representa el 0.001% del total del área.
- Parcialmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 70345672 (en área de mayor extensión) con Registro SINABIP N° 2042 Y CUS 15111 del Libro del Callao, de la Oficina Registral del Callao, a favor del Estado – SBN, con un área de 69.77 m², representa el 0.437 % del total del área.
- Parcialmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 70354263 (en área de mayor extensión), con Registro SINABIP: 2123 y CUS 52696 de de la Oficina Registral del Callao, a favor del Estado – SBN, con un área de 343.61 m², representa el 2.156 % del total del área.
- El saldo de área (79.44 m²) se superpone con el predio inscrito en la partida N° 70354262 (en área de mayor extensión) de la Oficina Registral del Callao, a favor de terceros, representa el 0.499 % del total del área.

(...)

4.3. 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 parcialmente en zona Ecológica (ZE) con un área de 3,317.87 m², representa el 20.82% del total del área y el saldo (12,619.03 m²) se encuentra sin zonificación, representa el 79.18% del total del área.

(...)

12. Que, asimismo se elaboró el informe de Brigada N° 1001-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio de 2015 (fojas 54) a través del cual se amplió el informe de brigada señalado en el considerando que antecede, en donde se determinó lo siguiente:

(...)

- 4.1 El predio materia de venta directa con un área de 21,912.24 m², se encuentra parcialmente superpuesto 15,443.79 m², (96.91%) con el predio inscrito en la Partida N° 70271838 (en área de mayor extensión) con Registro SINABIP 1797 (CUS 14880) del libro del Callao, de la Oficina Registral Callao, a favor del Estado.
- 4.2 Parcialmente superpuesto 69.77 m² (0.437 %) con el predio inscrito en la Partida

- Nº 70345672 (en área de mayor extensión) con Registro SINABIP: 2042 y CUS 15111 del libro del Callao, de la Oficina Registral del Callao, a favor del Estado.
- 4.3 Parcialmente superpuesto 343.61 m² (2.156 %) con el predio inscrito en la Partida Nº 70354263 (en área de mayor extensión) con Registro SINABIP: 2123 y CUS 52696 del libro del Callao, de la Oficina Registral del Callao, a favor del Estado.
- 4.4 Sin embargo se encuentra parcialmente superpuesto 0.29 m² (0.001 %) con el predio inscrito en la Partida Nº P01139785 (en área de mayor extensión), de la Oficina Registral del Callao, a favor de terceros y parcialmente superpuesto 79.44 m² (0.499 %) con el predio inscrito en la Partida Nº 70354262 (en área de mayor extensión), de la Oficina Registral del Callao, a favor de terceros.
- (...)*

13. Que, en ese sentido a través del Oficio Nº 1301-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 55) del 10 de julio de 2015, (en adelante "el Oficio") esta Subdirección procedió a calificar la pretensión presentada DE "el administrado", a fin de que subsane lo siguiente:



(...)

De conformidad con la causal "b" antes referida, **deberá presentar la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto sea 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.

(...)

1. En caso de continuar con la solicitud de venta directa, esta será **únicamente respecto del área disponible de 15,857.17 m², que equivale al 95.5 %, inscrita a favor del Estado.**

(...)*

14. Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6º de la Directiva Nº 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1) del artículo 135º de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley Nº 27444, y la Resolución Administrativa Nº 1325-CME-PJ, se otorgó a "el administrado" un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día, 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.



15. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que "el Oficio" fue dirigido al domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa. No obstante, se puede advertir que "el Oficio" fue dejado bajo puerta al no encontrarse a "el administrado" u otra persona, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio [Acta de Notificación Nº 079063 (fojas 57) – Características del Domicilio: Color: Guinda, Nº de Pisos: 3, Puerta: fierro, Color: Negro, Suministro: 2405619]. En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del artículo 21 de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹.

16. Que, en virtud de lo expuesto, "el Oficio" fue notificado el 6 de agosto de 2015, motivo por el cual, 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 28 de agosto de 2015.

17. Que, mediante escrito presentado el 19 de agosto del 2015 (S.I. Nº 19287-2015) "el administrado" solicitó se amplíe el plazo a fin de presentar el proyecto aprobado por la entidad del Gobierno Regional del Callao (fojas 62).

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

² 1.5 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."



RESOLUCIÓN N° 502-2016/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, mediante memorando N° 2839-2015/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2015 (fojas 64) y memorando N° 3590-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2015 (fojas 68), se reasigno, entre otros, el presente expediente administrativo.

19. Que, mediante Oficio N° 782-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 67) del 1 de abril de 2016 (en adelante "el oficio II"), esta Superintendencia informó a "el administrado" que **"excepcionalmente y por única vez se prorroga el plazo por quince (15) días hábiles adicionales al plazo inicialmente otorgado (...)"**, con la finalidad que subsane las observaciones formuladas en "el oficio", bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponer el archivo correspondiente, quedando expedito su derecho de presentar nuevamente su solicitud y disponer el archivo correspondiente.

20. Que, posteriormente se procedió a superponer el polígono de "el predio", lo que arrojó nueva información. En ese sentido, se elaboró el informe de Brigada N° 721-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2016 (fojas 76), determinándose lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación técnica de "el predio" con la Base Única se desprende que el área disponible de "el predio" corresponde a **15 513,56 m²**, en tanto que el área restante de **423,34 m²** se encuentra inscrito a favor de propiedad de terceros, dado que éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente con 15 443,79 m² (96,907%) con el predio denominado Terreno eriazo **Parcela B** (área remanente de 1 033 130,58 m², resultado de las diferentes independizaciones realizadas) inscrito a **favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales-SBN** en la Partida N° **70271838** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, correspondiéndole el Registro SINABIP N° **1797** del libro del Callao y Registro CUS N° **14880**, Cabe indicar que revisado el aplicativo SINABIP, **existen dos (02) procesos judiciales concluidos**.
- Parcialmente 69,77 m² (0,437%) con el Área Remanente 2 (1 980,96 m²) inscrito a favor **del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales-SBN** en la Partida N° **70345672** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con Registro SINABIP 2042 del libro de Callao y CUS N° 15111.
- Parcialmente con 343,61 m² (2,156%) con el predio denominado **Sub Lote 1A** (área 1 594,42 m²) inscrito a favor de **Luis Ernesto Ghigliano Fabiel y Zoraida Zosima Rosales Virhuez** en la Partida N° **70354263** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con Registro SINABIP: 2123 del Libro de Callao y CUS 52696. Cabe indicar que revisado el aplicativo SINABIP, **existió un (01) proceso judicial concluido (22.10.2014), donde se declaró fundada la transferencia del Estado-SBN a favor de los demandados, tal y como consta en el asiento C00002 de esta partida.**
- Parcialmente con un área de 0,29 m² (0,001%) con el predio inscrito a favor del **Banco de Materiales S.A.C** en la Partida N°

P01139785 del Registro Predial Urbano , de la Oficina Registral Callao , que corresponde parte del área de Libre (Calle 25) según Cuadro General de Distribución de Áreas de La Urbanización Antonia Moreno de Cáceres (ciudad del Deporte).

• El saldo de área de 79.44 m² (0.499%) con el predio inscrito a favor de **Luis Ernesto Ghigliano Fabiel y Zoraida Zosima Rosales Virhuez** en la Partida N° 70354262 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con Registro SINABIP: 2124 del Libro de Callao y CUS 52699. Cabe indicar que revisado el aplicativo SINABIP existió un (01) proceso judicial concluido (22.10.2014), donde se declaró fundada la transferencia del Estado-SBN a favor de los demandados, tal y como consta en el asiento C00002 de esta partida.



4.2 "El administrado" indica que solicita la adjudicación en venta directa por causal b) del artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales -Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-Vivienda y sus modificatorias, (15.03.2008), para la ejecución de un proyecto denominado "Club Recreación Campestre San Agustín", adjuntando la impresión del perfil del proyecto, asimismo, indica que es un proyecto de interés local cuya viabilidad ha sido calificado y probado por el organismo competente, sin embargo no adjuntó la Resolución mediante el cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el Sector o entidad competente, requisito indispensable para el procedimiento de la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad señalado en la Directiva N° 006-2014-SBN.

(...)"

21. Que, en atención a lo expuesto en el Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede, esta subdirección califico nuevamente la solicitud de venta directa de "el administrado, mediante Oficio N° 1127-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 86) del 19 de mayo de 2016 (en adelante "el oficio III"), informando que "el predio" se superpone parcialmente con propiedad de terceros, razón por la cual deberá reformular su pedido de venta directa solicitando únicamente el área de 15 513,56 m², y para ello es necesario presentar:



(...)

- a) Plano Perimétrico de "el predio" en sistema de coordenadas UTM, Datum PASAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación de áreas, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado y habilitado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
- b) Plano de ubicación de "el predio" en escala 1/1000 o 1/1500.
- c) Memoria Descriptiva de "el predio" (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado.

Asimismo de la revisión de su solicitud se evidencia que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el **literal b) del artículo 77°** de "el Reglamento" antes señalado; por lo que deberá acreditar dicha causal mediante la presentación de los siguientes documentos:


1. Copia fedateada autenticada, legalizada o certificada de 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 éste.

(...)

22. 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 General, 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 de un (1) día, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio III", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.




RESOLUCIÓN N° 502-2016/SBN-DGPE-SDDI




23. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que “el Oficio III” fue dirigido al domicilio señalado por “el administrado” en su último escrito presentado el cual se encuentra detallado en el décimo séptimo considerando de la presente Resolución, no obstante, se puede advertir que “el Oficio III” fue dejado bajo puerta al no encontrarse a “el administrado” u otra persona, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio [Acta de Notificación N° 135749 (fojas 88) – Características del Domicilio: Color: Cemento, N° de Pisos: 5, Puerta: fierro, Color: Negro]. En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del artículo 21 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

24. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 23 de mayo de 2016, motivo por el cual, 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 **14 de junio del 2016**.



25. Que, de los actuados se advierte que “el administrado” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 93), razón por lo cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento; debiendo, consecuentemente, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo 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.

26. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Resolución 073-2016/SBN-SG del 1 de agosto de 2016 y, los Informes Técnicos Legales N° 591-2016/SBN-DGPE SDDI y N° 592-2016/SBN-DGPE SDDI, ambos del 12 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **ADOLFO ENRIQUE KRUGG BALDEÓN**, por los fundamentos en la presente resolución.

SEGUNDO: Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus



atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.



Regístrese y comuníquese

P.O.I. 5.2.1.4



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