



## **RESOLUCIÓN N° 532-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de agosto de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 525-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA “VILLA SALESIANA” - PUNO**, representada por su presidente Filiberto Flores Bailon, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio denominado “Fundo Salcedo” ubicado en el distrito, provincia y departamento de Puno, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar 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 (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 24 de octubre de 2013 (S.I. N° 19461-2013), la Asociación Pro-Vivienda “Villa Salesiana” Puno, representada por su presidente Filiberto Flores Bailon (en adelante “la administrada”) solicita la transferencia de “el predio” y manifiesta que es poseionaria del mismo desde el 2001 (fojas 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 822-2013-MPP/A, del 03 de setiembre de 2013, emitido por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 2); **b)** copia simple de Oficio N° 1758-2001-CTAR.PUNO/P, del 10 de setiembre de 2001, expedido por el Consejo Transitorio de Administración Regional Puno (fojas 3); **c)** copia simple de Oficio N° 005-04 APV “V.S.” – PUNO recibido por el Gobierno Regional de Puno el 01 de setiembre de 2004 (fojas 4); **d)** copia simple de Oficio N° 7009-2004/SBN-GO-JAD del 22 de setiembre de 2004, emitido por la Superintendencia de



Bienes Nacionales (fojas 6 y 7); **e**) copia simple del Anexo – Decreto Supremo N° 005-2005-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano” del 19 de marzo de 2005 (fojas 8 y 9); **f**) copia simple de Oficio N° 1684-2012/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2012, emitido por esta Superintendencia (fojas 10); **g**) copia simple de una parte de notas periodísticas en el diario Correo – Puno, correspondiente a los días 10 de setiembre de 2011, y 23 de marzo de 2012 (fojas 11 y 12).

4. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 10 de diciembre de 2013 (S.I. N° 23289-2013) “la administrada”, entre otros, reitera su pedido de transferencia y manifiesta que viene realizando gestiones sobre la referida transferencia ante las Autoridades de la Región Puno (fojas 13), también indica que la Municipalidad Provincial ha rechazado su solicitud. Adjunta nuevamente copia simple de la documentación descrita en el considerando precedente, así como: **1**) copia simple del escrito del 23 de octubre de 2013 (correspondiente a la S.I. N° 19461-2013) (fojas 14); y, **2**) copia simple de solicitud presentada por “la administrada” ante el Gobierno Regional de Puno (fojas 22).

5. Que, posteriormente, mediante escrito presentado el 24 de marzo de 2014 (S.I. N° 05894-2014), “la administrada” adjunta copias simples de los escritos del 09 de diciembre y 23 de de octubre de 2013 (fojas 30 y 31), así como la documentación descrita en el tercer considerando de la presente resolución (fojas 33 al 40).

6. Que, es conveniente precisar que “la administrada” solicita que se la transferencia de “el predio”; sin embargo, dicha pretensión no se encuentra dentro de los procedimientos a favor de particulares. No obstante ello, el artículo 75°, numeral 3) de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, prevé como obligación de la autoridad administrativa “encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”. En ese sentido, corresponde a esta Subdirección encausar el pedido de “la administrada” al procedimiento de venta directa.

7. 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) 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.

8. 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”.

9. 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 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.





## **RESOLUCIÓN N° 532-2016/SBN-DGPE-SDDI**

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

14. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 774-2014/SBN-DGPE-SDDI, del 24 de abril de 2014, mediante el cual-entre otros-respecto de “el predio” se concluyó que, no es posible realizar la evaluación al mismo, debido a que se desconoce su ubicación geográfica; debiendo requerirse la presentación de la documentación técnica respectiva (fojas 41 y 42).

15. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 606-2014/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2014 (fojas 43 y 44), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de “la administrada” informándole que no habiendo adjuntado documentación técnica a su solicitud, no era posible identificar al predio materia de su interés, asimismo se le indicó que debía precisar la causal de venta en la que se encontraría inmersa y adjuntar la documentación que sustente su petitorio. Cabe precisar que el mencionado oficio, fue devuelto con Acta de constancia de primera visita del 05 de mayo de 2014 (fojas 45).

16. Que, es conveniente indicar que el 05 de setiembre de 2014 entró en vigencia “la Directiva”, la cual es de aplicación inmediata, conforme se señala en el noveno considerando de la presente resolución. En atención a ello, mediante Oficio N° 958-2015/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el Oficio”) del 07 de mayo de 2015 (fojas 47), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de “la administrada”, manifestándole y requiriéndole lo siguiente: **i)** Si su representada desea adjudicarse el predio estatal a través de un procedimiento de venta directa, deberá cumplir con lo establecido en la normatividad vigente, es decir, deberá precisar la causal de venta en la que se



encontraría inmerso y adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal, de conformidad con lo señalado en el artículo 77° de “el Reglamento”<sup>1</sup>; **ii)** Adicionalmente, deberá cumplir con los requisitos formales señalados en el numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN<sup>2</sup>, en referencia al contenido de su solicitud, y la documentación técnica respectiva; y, **iii)** adicionalmente y dependiendo del supuesto en que sustente su solicitud, deberá acompañar la documentación que acredite dicha causal<sup>3</sup>.

**17.** Que, corresponde precisar que “el oficio” mencionado en el considerando precedente, fue notificado el 11 de mayo de 2015, vía notificación bajo puerta en la dirección señalada por “la administrada”, según Acta de Notificación 0024949 (fojas 46), motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de 3 días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **04 de junio de 2015**.

**18.** Que, de los actuados se advierte que “la administrada”, mediante escrito presentado el 3 de junio de 2015 (S.I. N° 12836-2015), es decir dentro del plazo otorgado, reitera su petición de transferencia de terreno haciendo mención al Expediente N° 525-2014/SBN-SDDI (expediente de venta directa), manifestando que, desde el año 2001, solicitaron ante autoridades de la Región Puno dicha transferencia; y que en el mes de agosto de 2004 el terreno materia de solicitud ha sido invadido; y adjunta la siguiente

“Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

- Quando colinde con el predio propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- 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 del Estado.
- Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que este 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 indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión antes del 25 de noviembre del 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618 “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los bienes inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compra venta regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con un antigüedad mayor a cinco(5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compra venta regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- Quando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
- Otros supuestos regulados por leyes especiales.

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.”

<sup>1</sup>La solicitud debe contener:

- La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
- Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado, y en su caso, la calidad de representante y de la persona natural o jurídica a quien represente.
- La expresión concreta del pedido, indicando el área, ubicación del predio, partida registral y la causal de venta a que se acoge, establecida en el artículo 77° del Reglamento u otra norma legal.
- Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o tener impedimento físico.
- Copia simple del Documento Nacional de Identidad o Carné de Extranjería, en caso de persona natural. Tratándose de persona jurídica, copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución y Certificado de Vigencia de Poder de su representante legal, así como copia simple del Documento Nacional de Identidad de este.
- Plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.
- Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

<sup>3</sup> Adicionalmente y dependiendo del supuesto en que sustente su solicitud, deberá acompañar, según corresponda, los siguientes documentos:

- Para el supuesto de venta directa sustentado en el **literal a)**, debe presentar la copia literal de la partida o certificado registral inmobiliario – CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del instrumento público mediante el cual se acredite que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar.
- 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 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 ejecutara el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este.
- Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal c)**, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos señalados en el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.
- Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal d)**, debe acreditar la antigüedad de 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.
- 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 el 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 predio materia de solicitud de compraventa.



## **RESOLUCIÓN N° 532-2016/SBN-DGPE-SDDI**

documentación: **1)** copia simple de Oficio N° 2311-2002/SBN-GO-JAD del 12 de abril de 2002, emitido por esta Superintendencia (fojas 52); **2)** copia simple de plano topográfico y perimétrico correspondiente a la Asociación Po vivienda "Villa Salesiana" (fojas 53); **3)** copias simples del Oficio N° 005-04 APV "V.S." – PUNO, y N° 005-2004-APVVS-SP-V. recibido por el Gobierno Regional de Puno el 01 de setiembre y 14 de setiembre de 2004 respectivamente (fojas 54 y 55); **4)** copia simple del Oficio N° 7009-2004/SBN-GO-JAD del 22 de setiembre de 2004, emitido por la Superintendencia de Bienes Nacionales (fojas 56 y 57); **5)** copias simples de notificación N° 367-2004/SBN-GA-OTD y Resolución N° 083-2004/SBN-GO-JAD del 15 de octubre de 2004 emitido por esta Superintendencia (fojas 58 al 62); **6)** copia simple del Anexo – Decreto Supremo N° 005-2005-JUS, publicado en el diario oficial "El Peruano" del 19 de marzo de 2005 (fojas 63 y 64); **7)** copia simple de escrito presentado por la "administrada" recepcionado el 09 de enero de 2002 por el Gobierno Regional de Puno (fojas 65 al 67); **8)** copias simples de la Resolución de Alcaldía N° 241-07/A-MPP del 04 de mayo de 2007, N° 725-2013-MPP/A del 08 de julio de 2013 emitidas por la Municipalidad de Puno (fojas 68 al 70).



**19.** Que, corresponde a esta Subdirección evaluar si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en "el Oficio", conforme se detalla a continuación:

### **19.1** Respetto de la primera observación:

Se advierte que, "la administrada" no precisa de manera expresa la causal en la cual se encontraría inmersa su petición de compraventa, siendo que sólo hace referencia a que solicita transferencia de terreno (fojas 51), por lo que no subsanó la primera observación.



### **19.2** Respetto de la segunda observación:

Se advierte que "la administrada" presenta -entre otros- el plano topográfico y perimétrico N° PTP - 01 (fojas 53), el cual ha sido evaluado a través del Informe de Brigada N° 1143-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 19 de agosto de 2015 (fojas 71 y 72), que-entre otros-señala respecto de "el predio" lo siguiente:

" (...)

3.3 "el administrado no cumplió con presentar memoria descriptiva (...)

3.4 "el administrado" no cumplió con presentar la documentación técnica establecida en los literales f) y g) del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad"; por lo que al no contar con la información suficiente que nos permita graficar a "el predio" y determinar su ubicación, no ha sido posible realizar la evaluación técnica de "el predio".

(...)"



En tal sentido, conforme a la evaluación técnica realizada se concluye que no

se ha podido determinar el área y ubicación de “el predio”; razón por la cual, tampoco ha subsanado la segunda observación

Adicionalmente, se debe indicar que si bien “la administrada” presenta copia simple del Oficio N° 7009-2004/SBN-GO-JAD del 22 de setiembre de 2004 emitido por esta Superintendencia, el cual hace referencia a un predio de mayor extensión que corresponde a un predio denominado Fundo Salcedo; y que, en su momento mediante Resolución N° 083-2004/SBN-GO-JAD del 15 de octubre de 2004, fue transferido a favor del Gobierno Regional de Puno; sin embargo no habiéndose identificado a “el predio”, tampoco es posible establecer la correspondencia entre éste y el área referida en el mencionado oficio.

### 19.3 Respecto de la tercera observación:

Como se indica líneas arriba, “la administrada” no ha cumplido con presentar documentación técnica que permita identificar a “el predio”, así como tampoco ha precisado la causal en la que se encontraría inmersa su solicitud; siendo estos requisitos necesarios, por cuanto permiten a esta Subdirección proseguir con la evaluación del procedimiento.



20. Que, está demostrado en autos que “la administrada” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en el Oficio N° 958-2015/SBN-DGPE-SDDI, debiendo por tanto declararse inadmisibles sus solicitudes de compraventa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

21. Que, sin perjuicio de lo expresado precedentemente, es pertinente señalar que mediante Oficio N° 1164-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2016 (fojas 73), se requiere a la Oficina Zonal Puno de COFOPRI información respecto a si se programó o tiene planeado ejecutar algún programa de formalización de posesiones informales. En respuesta a ello, mediante Oficio N° 2040-2016-COFOPRI/OZPUN presentado el 19 de julio de 2016 (S.I. N° 19048-2016) la Oficina Zonal Puno de COFOPRI, nos informa que verificados los sistemas de registro de dicha entidad, no ha realizado un estudio de diagnóstico, ni se tiene planeado ejecutar acciones de saneamiento legal (fojas 74).



22. 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 de esta Superintendencia.

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 el Informe Técnico Legal N° 0620-2016-SBN-DGPE-SDDI de 22 de agosto del 2016



### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA “VILLA SALESIANA” - PUNO**, representada por su presidente Filiberto Flores Bailon, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 532-2016/SBN-DGPE-SDDI**



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

**TERCERO:** Comunicar lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.5.2.1.4



  
.....  
**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES