



RESOLUCIÓN N° 560-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 142-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FABIOLA ELIZABETH CÁRDENAS PONCE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio ubicado en la Manzana P, Lote 12 de la Cooperativa Montecarlo, 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 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de febrero de 2016 (S.I. N° 03554-2016), **FABIOLA ELIZABETH CÁRDENAS PONCE** (en adelante, "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 y 2). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** Copia simple del documento nacional de identidad de "la administrada" (fojas 3); **b)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" de fecha 12 de mayo de 2007 (fojas 5 y 6); **c)** copia simple de la partida registral N° 70272876 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao (fojas 7 a 9); **d)** copia autenticada de la constancia de posesión de fecha 15 de agosto de 2014, emitida por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 10); **e)** copia autenticada de la constancia de vivencia de fecha 04 de junio de 2014, emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación del Centro Poblado Nuestra Señora de Las Mercedes – Mi Perú Ventanilla



(fojas 11); **f)** copia autenticada del acta de inspección judicial N° 455 de fecha 03 de junio de 2014, emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación del Centro Poblado Nuestra Señora de Las Mercedes – Mi Perú Ventanilla (fojas 12); **g)** copias simples del estado de cuenta corriente al 29 de setiembre de 2015 y del recibo de pago del impuesto predial 2015 de fecha 29 de setiembre de 2015, emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 13); **h)** copia simple del recibo de energía eléctrica – Edelnor del mes de enero de 2016 (fojas 14), y; **i)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación de “el predio” de fecha 12 de junio de 2007 (fojas 15).

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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto es 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 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 de propiedad del Estado 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 la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.





RESOLUCIÓN N° 560-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección emitió el Oficio N° 652-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 16 y 17) del 16 de marzo de 2016 (en adelante "el Oficio"), requiriéndole lo siguiente:

"(...)

Sobre el particular, revisada la documentación presentada se advierte que no se ha podido ubicar el predio materia de su interés, toda vez que solicita la venta de un predio ubicado Mz "P" Lote 12 de la Cooperativa Montecarlo, sin embargo, la documentación técnica remitida está referida a un predio de 62,636.23 m², inscrito en la partida registral N° 70272876 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, dentro del cual se encontraría el predio solicitado. En ese sentido, sírvase precisar el área materia de su interés, presentando los documentos técnicos que guarden relación indubitable con el mismo, que a continuación se detalla:

- Plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM (PSAD 56 o WGS 84), a escala apropiada, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio.

Por otro lado, de ser el predio de titularidad de esta SBN, toda vez que invoca el pedido de venta directa sustentándose en las causales "c" del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA¹, de acuerdo a lo señalado en la "Directiva N° 006-2014/SBN", usted deberá acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- 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 solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.

Artículo 77° De las causales para la venta directa.-

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

- a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- 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 del Estado.
- 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.
- d) 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 indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- e) Cuando 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.
- f) Otros supuestos regulados en casos 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.

- 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 posesión del predio a favor del solicitante.
- Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio
- Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- 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 competente², a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

Finalmente, se hace de su conocimiento que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI 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, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de un (01) día hábil, contabilizadas 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.

(...)"

12. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir básicamente tres observaciones concretas a la solicitud de “la administrada”: **1)** precisar el área materia de su interés, presentando los documentos técnicos que guarden relación indubitable con el mismo (Plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio); **2)** deberá acreditar la antigüedad de la posesión del área que solicite adjuntando los documentos que se encuentran establecidos en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, los mismos que deben ser presentados en copias, fedateadas, autenticadas, legalizadas o certificadas y que deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud, y; **3)** acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 4 de abril de 2016 en el domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud, siendo recibido directamente por ésta última, según consta en el expediente administrativo (fojas 16), habiéndose seguido el procedimiento establecido por el numeral 21.4³ del artículo 21° de la Ley N° 27444; razón por la cual se tiene que “la administrada” fue válidamente notificada. Por tanto, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 26 de abril de 2016.**

14. Que, en el caso en concreto, “la administrada” 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, venciéndose en exceso, en consecuencia, el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por

² Ley N° 29090 “Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones”

- El certificado de zonificación y vías es el documento emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, (...).
- El certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios es el documento emitido por las municipalidades distritales y provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado, de sus respectivas jurisdicciones, (...).

³ Artículo 21° de la Ley N° 27444

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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 560-2016/SBN-DGPE-SDDI

tanto, declarar inadmisibles sus pedidos de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el expediente, 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; el Informe Técnico Legal N° 649-2016/SBN-DGPE-SDDI del 02 de septiembre de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FABIOLA ELIZABETH CÁRDENAS PONCE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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
CRS/mimo-gglla



ABOG. Carlos Reñagui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES