

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

0600- 2016/SBN-DGPE-SDDI

RESOLUCIÓN N°

San Isidro, 20 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 098-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARIA ELVIRA COTRINA SANCHEZ**, representada por su apoderada **ANATOLIA SANCHEZ URIARTE** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 2 500.00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11574089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° IX – Sede Lima, y CUS N° 39053, 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 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, a través del escrito presentado el 27 de enero de 2016 (S.I. N° 02043-2016) **MARIA ELVIRA COTRINA SANCHEZ**, representada por su apoderada **ANATOLIA SANCHEZ URIARTE** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del “Reglamento”. Para tal efecto, cumple con adjuntar los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Anatolia Sanchez Uriarte (fojas 3); **b)** copia simple de la partida registral N° 13111379 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima



(fojas 5); **c)** copia fedateada del Certificado de Entrega de Posesión del 12 de julio de 1993 (fojas 6); **d)** copia fedateada de la memoria descriptiva de septiembre de 2013 (fojas 7); **e)** copia fedateada de la declaración jurada PR, PR del 2004 (fojas 8); **f)** copia fedateada del recibo de pago correspondiente al impuesto predial del 2005, 2006 (fojas 10); **g)** copia fedateada del Certificado de Posesión otorgado por el Ministerio del Interior el 11 de septiembre de 2010 (fojas 12); **h)** copia fedateada de la Constancia de No Adeudo N° 36-13-OAT-MDP del 29 de octubre de 2013 (fojas 13); **i)** copia fedateada de la Constancia de Posesión N° 0227-2015-GDU/MDP del 23 de abril de 2015 (fojas 14); **j)** copia simple del plano perimétrico y ubicación de septiembre de 2013 (fojas 15).

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 compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento", desarrollado 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") de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado representado por esta Superintendencia, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. 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.

8. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada, elaborándose el Informe de Brigada N° 569-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2016; según el cual:

"(...)

- 4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado, con un área de 2 502,20 m² dentro del predio de área mayor inscrito en la partida registral N° 1157744089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, sede Lima, con registro SINABIP N° 14799 -Lima, (CUS 39053),
- 4.2 En el SINABIP se advierte Procesos judiciales demandante: Asociación de Propietarios Residencial Perú 2000, demandado: SBN, materia legal: Impugnación a Resolución Administrativa, estado: no concluido.
- 4.3 La zonificación de "el predio" es **RDM** Residencial Densidad Media, de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Pucusana, Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1086-MML publicado el 26-10-2007.
- 4.4 Las imágenes referenciales del Google Earth de los años 2002 al 2014 el terreno se encontraba sin ocupación, recién en la imagen referencial del Google Earth del año 2016 se observa la presencia de una construcción de 16 m², sobre un predio de 2,500 m², además se observa que el predio no está cercado.
- 4.5 El administrado invoca La causal "D", la norma indica: *ejercer actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente*, sin embargo de las imágenes referenciales del Google Earth del año 2016, se observa que el administrado no ha cumplido con la ocupación física del predio según la causal invocada.

"(...)"



0600- 2016/SBN-DGPE-SDDI

RESOLUCIÓN N°

9. Que, a través del Oficio N° 1117-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2016 se solicitó a “la administrada” lo siguiente:

“(…)

De la revisión de los documentos presentados se advierte que presentó: **a)** copia autenticada del “certificado de entrega de posesión” del 12 de julio de 1995 expedida por la “Asociación de propietarios de terrenos de cerro colorado del distrito de Pucusana”; el cual no constituye documento idóneo para acreditar la posesión de “el predio”; **b)** copias fedateadas de las órdenes de pago Nros. 000374 y 001869 emitidos por la Municipalidad Distrital de Pucusana, por concepto de Impuesto Predial 2005 y 2006 de un predio ubicado en el cerro colorado Mz. X lote 9; dichas órdenes de pago no acreditan su correspondencia indubitadamente con “el predio”; **c)** copia fedateada del certificado de posesión expedido el 11 de setiembre de 2010 por el Teniente Gobernador de Lurín; al respecto se hace de su conocimiento que las gobernaciones son autoridades políticas que no cuentan con funciones para otorgar documentos de posesión y, **d)** copia fedateada de la constancia de posesión N° 0227-2015-GDU/MDP del 23 de abril de 2015, emitida por la Municipalidad distrital de Pucusana; dicho documento ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

En tal sentido, tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el **literal d) del artículo 77°** del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, resulta necesario contar con mayor documentación que acredite indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; cuya antigüedad de la posesión **deberá** acreditar adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

1. 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.
2. 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.
3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

En ese sentido, le informamos 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, contabilizados 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.

“(…)

10. Que, mediante escrito presentado el 9 de junio de 2016 (S.I. N° 15253-2016) “la administrada” da respuesta a lo solicita y remite los documentos siguientes: **a)** copia certificada del recibo de pago emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 28); **b)** copia certificada del impuesto predial del 2004 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 29); **c)** copia legalizada de la declaración jurada de autovaluo del 2004 (fojas 36); **d)** copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial del 2004 (fojas 31); **e)** copia legalizada del impuesto predial 2004 (fojas 32); **f)** copia legalizada de la declaración jurada de autovaluo HR, PR del 2004 (fojas

33); **g)** copia legalizada del recibo de pago del impuesto predial del 2005 (fojas 35); **h)** copia legalizada del recibo de pago del impuesto predial del 2007 (fojas 36); **i)** copia legalizada del pago del impuesto predial del 2006 (fojas 37); **j)** copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial del 2006 (fojas 38); **k)** copia legalizada del recibo de pago del impuesto predial del 2008 (fojas 40); **l)** copia legalizada del recibo de pago del impuesto predial del 2008 HR, PR (fojas 42); **m)** copia legalizada del impuesto predial del 2009(fojas 44); **n)** copia legalizada del impuesto predial del 2013 HR, PR (fojas 46); **ñ)** copia legalizada del recibo de pago del 2010 (fojas 48); **o)** copia legalizada del impuesto predial del 2010 HR y PR (fojas 49).

11. Que, mediante Oficio N° 01885-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2016 se comunicó a “la administrada” que ha cumplido con remitir los requisitos formales para evaluar la solicitud de venta directa por lo que se estará programando una inspección técnica inopinada a “el predio” con la finalidad de verificar la posesión del mismo.

12. Que, el literal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, dispone lo siguiente:

“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, sólo en los siguientes casos:

(...)

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.

(...)

13. Que, la referida causal de venta directa se encuentra compuesta por la suma de dos elementos: **a)** posesión con una antigüedad mayor al cinco (5) años cumplidas al 25 de noviembre de 2010 y **b)** se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose en su totalidad por obra civil de carácter permanente de tal forma que restrinja el acceso a terceros.

14. Que, el numeral 6.4) del artículo VI) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” señala que para el supuesto de venta directa este previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:

- El área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente.
- Dicha delimitación restrinja de manera efectiva el acceso a terceros.

Para comprobar la posesión del predio en campo, la unidad orgánica competente está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial.

15. Que, en ese sentido tomando en consideración el marco normativo antes expuesto es necesario evaluar si “el administrado” ha cumplido con los requisitos establecidos para el literal d) artículo 77° de “el Reglamento”:

a) Posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010

Con la finalidad de acreditar la antigüedad de posesión detentada, “la administrada” ha cumplido con presentar: **a)** copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial del 2004 HR emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana del 19 de mayo de 2004 (fojas 31); **b)** copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial HLP (fojas 32); **c)** copia legalizada del orden de pago del 15 de julio de 2005 (fojas 35), en consecuencia, **el primer elemento queda acreditado.**





RESOLUCIÓN N°

- b) **Se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose en su totalidad por obra civil de carácter permanente de tal forma que restrinja el acceso a terceros.**

De la inspección ocular efectuada a "el predio" el 9 de septiembre de 2016 (Ficha Técnica N° 0255-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2016) se constató lo siguiente:

"(...)

DE ACUERDO A LA UBICACIÓN REMITIDA POR EL ADMINISTRADO, NOS UBICAMOS EN EL PREDIO DE APROX. 2500 M2, EN LA POSESIÓN INFORMAL ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE CERRO COLORADO MZ. X LOTE 09, LA CUAL COLINDA CON LA CALLE SAN ANDRES, UNA VÍA DE PENDIENTE PRONUNCIADA SIN HABILITAR, PERO ACCESIBLE SIENDO QUE ES USADA POR LA GENTE DEL LUGAR.

-EL PREDIO SE ENCUENTRA PARCIALMENTE CERCADO DE LA SIGUIENTE FORMA: POR EL LINDERO NORTE (CON EL LOTE 2) CON CERCO DE PÚAS Y PALOS DE MADERA, POR EL LINDERO ESTE (CON EL LOTE 8) CON PALOS DE MADERA Y MALLA RASCHEL, **POR EL LINDERO OESTE (LOTE 10) NO ESTÁ CERCADO, Y POR EL LINDERO SUR (CALLE. SAN ANDRES) PARCIALMENTE CERCADO CON PALOS DE MADERA Y RASCHEL DE APROX. 20 ML**, POR LO QUE SE PUDO INGRESAR LIBREMENTE AL PREDIO POR DICHA VÍA, NO EXISTIENDO RESTRICCIONES PARA ELLO.

-EN EL PREDIO SE OBSERVÓ UNA EDIFICACIÓN DE MATERIAL PRECARIO DE APROX 7.00 M2, EN LA CUAL NO SE ENCONTRÓ A NADIE (SIN OCUPACIÓN). EL RESTO DEL PREDIO ESTÁ DESOCUPADO, SIN EDIFICACIONES EN TERRENO NATURAL.

"(...)"

En ese sentido, de la inspección técnica se ha corroborado que "el predio" no se encuentra cercado por el lindero oeste y por el lindero sur se encuentra parcialmente cercado con palos de madera y raschel no restringiendo el acceso a terceros; en consecuencia, **el segundo elemento no ha quedado acreditado.**

16. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado demostrado que "el predio" no se encuentra totalmente cercado pudiendo acceder por el lindero oeste y el lindero sur. En tal sentido, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa por la causal establecida en el literal d) del artículo 77° del "Reglamento", debiéndose por tanto disponer el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, por otro lado, 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 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 y la Resolución N° 002-2014/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 0710-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de septiembre de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARIA ELVIRA COTRINA SANCHEZ**, representada por su apoderada **ANATOLIA SANCHEZ URIARTE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°. **DERIVAR** el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo quinto considerando de esta resolución.

Artículo 3°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.1.1




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