



RESOLUCIÓN N° 620-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 726-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **WENCESLAO SEBASTIÁN AUGUSTO LUIS JOSÉ HUMBERTO ASTE RATTI**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 523.43 m², ubicada en la zona de acantilado en Malecón Norte, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida electrónica N° 13113074 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 79726, 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 setiembre de 2015 (S.I. N° 22407-2015), **WENCESLAO SEBASTIÁN AUGUSTO LUIS JOSÉ HUMBERTO ASTE RATTI** (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, los documentos siguientes: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 9); y, **2)** copia certificada del Acta de Constatación emitida el 27 de noviembre de 2007, suscrita por “el administrado”, un testigo y el Gobernador del distrito de Punta Hermosa.

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



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° 1642-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2015 (fojas 11), donde se determinó lo siguiente:

"(...)

- 4.1 El predio materia de solicitud con un área de 523.43 m² se encuentra inscrito en la Partida N° 13113074 de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con Registro SINABIP 21409 con CUS 79726 del libro de Lima.
- 4.2 Se comparó el polígono que comprende el predio inscrito en la partida N° 13113074 (comprende un área de 523.43 m²) con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (según Ordenanza N° 620-MML, la misma que fue derogada por la



RESOLUCIÓN N° 620-2016/SBN-DGPE-SDDI

Ordenanza 1862 a excepción de su artículo 30°, complementado por la Ordenanza 1086 del 18-10-2007 y publicado el 26-10-2007), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP).

(...)"



12. Que, con la finalidad de ampliar el diagnóstico realizado mediante Informe de Brigada precedente, se emitió el Informe de Brigada N° 219-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2016 (fojas 13), en cuyas conclusiones se consignó, entre otros, lo siguiente:

"(...)

- 4.1 Realizada la comparación gráfica catastral del polígono, según el número de la Partida (13113074) presentada por el administrado, con Base Única SBN con la que cuenta esta Superintendencia, se visualiza al predio de la siguiente manera:
 - El predio materia de solicitud con un área de 523.43 m², se precisa con el número de la Partida se ingresó al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP y se obtuvo que el predio tiene como Registro SINABIP 21409 del libro de lima y con CUS 79726.
- 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 publicado el 26-10-2007y que insertado "el predio" en dicho plano este recae totalmente en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP).
- 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 que en su mayor extensión constituye un acantilado que presenta una pendiente aproximadamente de 50% (fuerte); además su suelo es de conformación arenosa con afloramiento rocoso e inestable. En general, esta zona es un accidente geográfico originado por la acción erosiva del mar y el viento, que constituye un acantilado en su mayor extensión con continuación al Malecón Norte, entre la Playa Caballero y Playa Norte. No existirían indicios de actividad posesoria en dicho predio dado que éste se encontraría libre de edificaciones tal como señala en la inspección ocular N° 0117-2011/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de marzo de 2011 realizada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE). Por último no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

(...)"



13. Que, mediante Oficio N° 881-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2016 (en adelante "el oficio") (fojas 20) esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de "el administrado" efectuando observaciones en la documentación presentada y requiriendo que subsane lo siguiente:

"(...)

En tal sentido cabe señalar que mediante el documento de la referencia a), presenta, entre otros, el Acta de Constatación del 27 de noviembre de 2007

suscrito por Rodolfo Arroyo Orué, Gobernador del Distrito de Punta Hermosa – Ministerio del Interior con el cual pretendería acreditar la antigüedad de posesión requerida.

Sin embargo, hacemos de su conocimiento, que de conformidad con el Decreto Legislativo N° 370, Ley Orgánica del Ministerio del Interior aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2004-IN publicado el 5 de marzo de 2014 y demás normas concordantes vigentes al momento de la expedición del Acta de Constatación, señala que entre las funciones generales de las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) no se establecía que estas otorguen constancias o certificados de posesión alguno, en tal sentido, el citado funcionario carece de facultades para emitir dicho documento.

Sin perjuicio de lo antes señalado, tomando en cuenta la causal invocada con la finalidad de evaluar correctamente su solicitud deberá remitir documentación que acredite indubitadamente 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 (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 citados 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 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 con la zonificación establecida. (...)



14. Que, al respecto, se tiene que “el Oficio” fue válidamente notificado el 19 de abril de 2016, bajo puerta al no encontrarse a “el administrado” en el domicilio señalado, según consta del Acta de Notificación N° 113293 (fojas 19), en consecuencia, se tiene por bien notificado “el Oficio”, de conformidad con el numeral 21.5¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; 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 11 de mayo de 2016.**



15. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 20), 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 procedimiento, una vez quede consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente

¹ Artículo 21° de la Ley N° 27444

21.5 En 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 620-2016/SBN-DGPE-SDDI



su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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; y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0734-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **WENCESLAO SEBASTIÁN AUGUSTO LUIS JOSÉ HUMBERTO ASTE RATTI**; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



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