

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 805-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de noviembre de 2016

VISTO:

El expediente N° 278-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JACQUELINE VERONICA CORDOVA ORE**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 97.5 m², ubicado en la manzana P, lote 46 de la Cooperativa de Vivienda Montecarlo, a la altura de la Av. Néstor Gambeta Km. 8-8.40, margen izquierda del AA.HH. Anexo Kenyi Fujimori y la Cooperativa de Vivienda Santa Fe, distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao; 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 16 de febrero de 2016 (S.I. N° 03556-2016), **JACQUELINE VERONICA CORDOVA ORE** (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia autenticada de la copia literal del título archivado 15075, de la Zona Registral IX – Sede Lima, Oficina Registral del Callao (fojas 4); **c)** copia simple de la memoria descriptiva del 12 de mayo de 2007 (fojas 5); **d)** copia simple de la partida registral N° 70272876 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral Callao (fojas 7); **e)** copia simple de la Constancia de Posesión, emitida por la Municipalidad de Ventanilla, del 15 de agosto de 2014 (fojas 10); **f)** copia simple de la Constancia de Vivencia, emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación del Centro Poblado Nuestra Señora de



Las Mercedes – Mi Perú Ventanilla (fojas 11); **g**) copia simple del Acta de Inspección Judicial N° 458, emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación del Centro Poblado Nuestra Señora de Las Mercedes – Mi Perú Ventanilla (fojas 12); **h**) copia simple de los recibos de pago del 27 de noviembre de 2015, por concepto de arbitrios municipales (fojas 13); **i**) copia simple de la Carta N° 1579-2014-EC-Ca, del 15 de diciembre de 2014, emitida por Sedapal (fojas 14); **j**) copia simple del recibo de pago por consumo de agua, del mes de enero 2016 (fojas 15); **k**) copia simple del plano de perimétrico N° 0662-2007/SBN-GO-JAD-PMV del 12 de junio de 2007 (fojas 22).

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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: “Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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...”.

6. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados,..”, por su parte, el artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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 artículo numeral 1) del 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

RESOLUCIÓN N° 805-2016/SBN-DGPE-SDDI

disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "la 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° 565-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2016 (fojas 23), en el cual se determinó lo siguiente:

"(...)

- 4.1 Por lo antes expuesto, no es posible realizar el diagnóstico técnico de la solicitud de adjudicación en venta directa, dado que no coincide el plano presentado por "el administrado" con el área de "el predio" solicitado.
- 4.2 En tal sentido, deberá presentar nuevos documentos técnicos, con las especificaciones técnicas señaladas en la Directiva N° 006-2014-SBN "Procedimientos para la aprobación de la Venta directa de predios de dominio Privado estatal de libre disponibilidad", aprobado por Resolución N° 064-2014/SBN, del 05.09.2014.

"(...)".

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el párrafo precedente y del estudio de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución, se remitió a "la administrada" el Oficio N° 966-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2016 (en adelante "el Oficio") (fojas 24), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, contados a partir del día siguiente de recibido el mismo, a efectos de que subsane lo siguiente:

"(...)

- a) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", debe 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.
 - 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.
 - 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 competente¹, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

(...)

Estando al resultado de la evaluación advertida en el párrafo precedente, deberá corregir, de ser el caso, la documentación técnica presentada, adjuntando los siguientes documentos:

- 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.
- Plano de ubicación de “el predio” en escala 1/1000 o 1/1500.
- Memoria Descriptiva de “el predio” (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado.

(...)”

13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado en forma personal el 28 de abril de 2016; razón por la cual se tiene por bien notificado “el Oficio”, de conformidad con el numeral 21.4² 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 20 de mayo de 2016**.

14. Que, conforme consta de autos, “la administrada” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, lo cual se evidencia del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 26), 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 consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

15. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 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; el Informe de Técnico Legal N° 936-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JACQUELINE VERONICA CORDOVA ORE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



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

¹ Numeral 2, artículo 14° de la Ley N° 30494, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.

² Plazo y contenido para efectuar la notificación

(...)

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”.