

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 820-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 639-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FILOMENA MORALES ROJAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 87,89 m², ubicada en la Avenida "C" denominada Mz. A Lote 13 AA.HH. Las Palmeras de Ventanilla Alta (Ex. Agrupamiento Poblacional Madres Unidas) en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrita a favor del Estado, representando por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 70327902 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 14894, 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 14 de septiembre de 2015 (S.I. N° 21440-2015), Filomena Morales Rojas (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: i) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); ii) memoria descriptiva respecto de "el predio" emitida en mayo de 2015 por el Ingeniero Civil Fermin Porrás Castro (fojas 5); iii) plano de ubicación y localización lamina U-1 respecto de "el predio" emitida en mayo de 2015 por el Ingeniero Civil Fermin Porrás Castro (fojas 7); iv) plano perimétrico lamina P-1 respecto de "el

predio” emitida en mayo de 2015 por el Ingeniero Civil Fermin Porras Castro (fojas 7); v) copia simple de la partida registral N° 70327902 emitida el 27 de mayo del 2015 por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 9); vi) copia fedateada del contrato privado de transferencia de uso y posesión de “el predio” con firmas legalizadas del 1 de agosto de 2012 otorgada por Mariela Caballero Vasquez a su favor (fojas 12); vii) copia fedateada del documento nacional de identidad de Mariela Caballero Vasquez (fojas 15); viii) copia simple de la constancia de posesión de “el predio” emitido el 20 de agosto de 2010 por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 16); ix) copia simple de la constancia de posesión de “el predio” emitida el 16 de mayo de 2014 por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla a su favor (fojas 17).



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 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “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 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”, “Directiva”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

RESOLUCIÓN N° 820-2016/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de brigada N° 1657-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2015 (fojas 37) ampliado mediante el Informe de brigada N° 169-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2016 (fojas 41), según el cual concluye, entre otros, lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación técnica se desprende que “el predio” se encuentra totalmente dentro de un área de mayor extensión (2 705,00 m²) inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 70327902 del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao, en mérito a la Resolución N° 074-2006/SBN-GO-JAR, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 1811 del Libro de Callao y el Registro CUS N° 14894, que representa el 3.25% del área total inscrita, en el cual existe un Proceso Judicial de desalojo, siendo el demandante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN, contra el A.A.H.H Madres Unidas (hoy AA.H.H. Las Palmeras de Ventanilla Alta ampliación B) y otro, en el 1° Juzgado Civil de Ventanilla, aun no concluido, asentamiento donde se ubica “el predio”.

(...)

4.5 Se procedió a visualizar “el predio” en las imágenes del programa Google Earth, y el Street View, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se advierte que existe un ligero desfase de la ubicación del predio con las imágenes, dado que el ámbito donde se superpone “el predio”, corresponde a las faldas del cerro negro con pendiente fuerte, asimismo dichas imágenes corresponden a las fechas 09/01/2002 (Imagen 1), 19/03/2006 (Imagen 2) y 30/03/2014 (Imagen 3), en las que se observa que: en el año 2002, “el predio” se encontraría como terreno eriazo formando parte del denominado “Cerro Negro” (según Carta Nacional del IGN); en el año 2009, “el predio” se encontraría aun como terreno sin construir, colindado por el lado izquierdo con algunas viviendas en proceso de consolidación; finalmente en el año 2014 “el predio”, está siendo ocupado casi el 50% del área solicitada con material precario (madera, palos) sin hitos consolidados ni definidos, asimismo, su entorno corresponde a viviendas en proceso de expansión. Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

(...)

12. Que, en atención al informe de brigada detallado en el considerando que antecede y de la evaluación de los antecedentes registrales se desprende respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado (entiéndanse representado por esta Superintendencia) en virtud de la Resolución N° 074-2006/SBN-GO-JAR emitida el 31 de mayo de 2006 por el Jefe encargado de Adquisiciones y Recuperaciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales mediante la cual resuelve, entre otros, la primera de dominio a favor del Estado. Asimismo, según las imágenes del google earth, el ámbito de superposición de “el predio” corresponde a las faldas del cerro negro, el cual cuenta con pendiente fuerte.

13. Que, a fin de determinar si “el predio” se encuentra ubicado en una zona de riesgo y si resulta habitable para vivienda, esta Subdirección, mediante Oficio N° 1154-



2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2016 (fojas 45) y Oficio N° 1408-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2016 (fojas 47) solicitó y reiteró, respectivamente, a la Municipalidad distrital de Ventanilla información al respecto.

14. Que, en atención a lo expuesto en el décimo segundo considerando de la presente resolución, mediante Oficio N° 2360-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016 (en adelante “el Oficio”) requerimos a “la administrada” lo siguiente (fojas 50):

“(...)

Teniendo en cuenta lo señalado, es preciso indicar que de la documentación presentada a su solicitud, adjunta, entre otros:



1. Un Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido el 6 de julio de 2015 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ventanilla del lote 8 de la Mz. A – AA.HH. Las Palmeras de Ventanilla Alta; que no corresponde a “el predio”, en tal sentido es preciso que acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida, si la hubiere, por lo que debe adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente teniendo en cuenta que debe guardar correspondencia indubitable con “el predio”.

2. Copia simple de la Constancia de Posesión respecto de “el predio” emitida el 20 de agosto de 2010 emitida por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla a favor de Mariela Caballero Vasquez, sin embargo dicho documento debe de constar en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada.



3. Copia simple de la Constancia de Posesión respecto de “el predio” emitida el 16 de mayo de 2014 emitida por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla a su favor, sin embargo dicho documento debe de constar en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada.

Por otro lado, es preciso señale el uso que le viene dado a “el predio”, toda vez que en virtud de la causal invocada se debe de verificar que existe compatibilidad con la zonificación establecida.

Por último, se le informa 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 N° 27444, se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsanen las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente

(...).”



15. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir básicamente dos observaciones concretas a la solicitud de “la Administrada” que es: i) acreditar la compatibilidad de la zonificación de “el predio”, adjuntando para ello el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente teniendo en cuenta que debe guardar correspondencia indubitable con “el predio”; y ii) presentar copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la documentación mediante la cual pretende acreditar la posesión de “el predio”.

16. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado a “la administrada” el 25 de octubre de 2016, vía notificación bajo puerta en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo



RESOLUCIÓN N° 820-2016/SBN-DGPE-SDDI

General¹, según Acta de Notificación N° 148921 (características del domicilio pared: madera, color: celeste; n° de pisos: 1; perta: madera; color: rojo) (fojas 89), en tal sentido se encuentra debidamente notificada, motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 17 de noviembre de 2016.

17. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 55) “la administrada” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” hasta la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto, declararse inadmisibles sus solicitudes de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar dicha solicitud en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. Que, habiéndose determinado la inadmisibilidad del pedido de venta directa de acuerdo a lo indicado en los considerandos de la presente resolución, esta Subdirección prescinde de la información solicitada a la Municipalidad distrital de Ventanilla mediante Oficio N° 1154-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2016 y Oficio N° 1408-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2016, no obstante dicha información de ser remitida por la aludida municipalidad deberá tenerse en cuenta en caso se solicite en una nueva oportunidad la disposición de “el predio”.

19. 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° 954-2016-SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016.

¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

(...)

"21.5 En el 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."



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FILOMENA MORALES ROJAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, 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