

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 840-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 518-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA DE TRANSPORTES Y SERVICIOS ARCO IRIS S.A.**, representada por **SIMEON LAIME JARA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 476,00 m², ubicada en el Lote OU de la Manzana D2 del Programa Ciudad Mariscal Cáceres del Sector IV 2da y 3era Etapa en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado, entiéndase representando por esta Superintendencia en la Partida Registral N° P02090086 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 26674, 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 23 de junio de 2016 (S.I. N° 16604-2016), la **EMPRESA DE TRANSPORTES Y SERVICIOS ARCO IRIS S.A.**, representada por **SIMEON LAIME JARA** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: i) copia simple del documento nacional de identidad de Simeon Laime Jara (fojas 8); ii) vigencia de poder de Simeon Laime Jara como gerente general de “la administrada” emitida el 31 de mayo de 2016 por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima



(fojas 9); iii) copia literal de la partida registral de “el predio” emitida el 7 de mayo de 2014 por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 13); iv) copia simple del recibo único de pago de tributos cancelado el 17 de abril de 1998 por “la administrada” ante la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 19); v) recibos únicos de pago de tributos cancelados el 13 de octubre de 1998 y 14 de enero de 1999 por “la administrada” ante la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 20); vi) oficio /M-N°001-99-SR-MSJL emitido el 11 de febrero de 1999 por la Presidencia de la Comisión Interna de Trabajo de Desarrollo Local y Transporte de la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 22); vii) autorización N° 153-99-DDU emitida el 16 de diciembre de 1999 por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 23); viii) Resolución Directoral N° 03925 emitida el 17 de abril de 2000 por la Dirección de Rentas de la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 28); ix) Resolución Directoral N° 03544 emitida el 16 de abril de 2001 por la Dirección de Rentas de la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 31); x) Resolución Directoral N° 03469 emitida el 16 de abril de 2001 por la Dirección de Rentas de la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 33); xi) autorización N° 839-2002-DDU/MSJL emitida el 13 de junio de 2002 por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 34); xii) Resolución Directoral General N° 295-03-MML/DMTU-DGTE emitida el 8 de julio de 2003 por la Dirección General de Transporte de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 35); xiii) copia simple de la constancia de posesión N° 3097-2015-SGPUC-GDU/MDSJL emitida el 14 de julio de 2015 por la Subgerencia de Planeamiento y Catastro de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 42); xiv) plano perimétrico lamina P-1 respecto de “el predio” emitido en junio de 2014 por el Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez (fojas 43); xv) plano ubicación – localización lamina U-1 respecto de “el predio” emitido en junio de 2014 por el Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez (fojas 44); xvi) memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida por el Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez (fojas 45); y, xvii) un CD-ROM.(fojas 47).

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 la solicitud, 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

RESOLUCIÓN N° 840-2016/SBN-DGPE-SDDI



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 administrativo 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", "la directiva N° 006-2014/SBN", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de brigada N° 473-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2016 (fojas 48), según el cual concluye, entre otros, lo siguiente:

"(...)

4.1 "El predio" con **CUS N° 26674**, es de **titularidad del Estado Peruano representado por la SBN**, con un área de **1 476,00 m²**, con la partida registral N° **P02090086** del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima Este, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con uso de **OTROS USOS** y sin Afectación en Uso.

4.2 "El predio" **esta zonificado con "H1 - Salud"** de acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana - San Juan de Lurigancho - Área de Tratamiento Normativo I, mediante la Ordenanza N° 1081-MML del 07.10.2007.

"(...)"

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": i) que se encuentra inscrito en la partida registral N° P02090086 a favor del Estado (entiéndanse representado por esta Superintendencia) de acuerdo a lo señalado en el asiento 00001; y, desafectado del dominio público e incorporado al dominio privado del Estado según lo señalado en el asiento 00005 de la referida partida; y, ii) en virtud del Plano de Zonificación aprobado mediante la Ordenanza N° 1081-MML del 07 octubre de 2007; recae sobre la Zonificación denominada "H1"¹ - SALUD.

¹ - Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano - Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA

(...)

Artículo 32.- Clasificación de las zonas de uso del suelo



13. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, mediante Oficio N° 2424-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016 (en adelante "el Oficio") requerimos a "la administrada" lo siguiente (fojas 60):

"(...)

En ese sentido, se ha verificado que en su escrito señala que la presente solicitud de venta directa la enmarca en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" el cual – según dice - establece: "(...) c) Cuya posesión sea plena sobre la totalidad del predio hasta antes del 12 de abril de 2006, con fines habitacionales, comerciales, educativos, recreacionales u otros similares, siempre que no se encuentre comprendido dentro de las normas especiales" en concordancia con la Resolución N° 020-2011/SBN que aprueba la Directiva N° 003-2011/SBN; en tal sentido se desprende que solicita la venta directa por contar con una posesión de "el predio", sin embargo es preciso indicar que el texto citado del artículo 77° de "el Reglamento" ha sido modificado por el artículo 1° del Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA del 3 de junio de 2012, la misma que ha establecido dos causales para solicitar la venta directa de un área sobre la cual se tiene una posesión, que son las siguientes:

(...)

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:

(...)

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 indubitadamente 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 indubitadamente 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.

(...)

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.

(...)

Asimismo es preciso indicar que la directiva que cita en su solicitud ha sido derogada por "la directiva N° 006-2014/SBN" la misma que en de acuerdo a las causales de posesión establece los requisitos y la documentación a presentar, que son las siguientes:

32.1 De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes se consignarán las siguientes zonas de uso del suelo:

(...)

8) Servicios Públicos Complementarios: son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H). Para Educación los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud los planos de zonificación consignan: **Posta Médica (H1)**, Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital Especializado (H4). Estas zonas se registrarán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno



RESOLUCIÓN N° 840-2016/SBN-DGPE-SDDI

(...)

6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

(...)

Para el inicio del procedimiento administrativo de venta directa el solicitante debe presentar su pedido por escrito ante la entidad propietaria del predio o, cuando este es de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional que cuente con competencias transferidas.

(...)

En adición a lo anterior y dependiendo del supuesto en que se sustenta la solicitud, el solicitante debe presentar, según corresponda, los siguientes documentos:

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.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. 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.

j.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.

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

(...)

Asimismo, el solicitante debe 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.

k. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

(...)

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de



solicitud.

(...)

En tal sentido deberá de establecer la causal de venta directa por posesión en la cual ampara su solicitud y presentar la documentación señalada, a fin de continuar con la correcta evaluación de su solicitud.

(...)

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.

(...)"

14. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente dos observaciones concretas a la solicitud de "la Administrada" que es: i) precisar bajo que causal de venta directa bajo la modalidad de posesión ampara su solicitud, las cuales se encuentran glosadas en el inciso c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento"; y ii) adjuntar la documentación que corresponda de acuerdo a la causal invocada, presentando para ello lo señalado en el literal j) o k) del numeral 6.2 del artículo VI° de "la directiva N° 006-2014/SBN", según la causal que precise.

15. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado a "la administrada", el 28 de octubre de 2016 en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General², siendo recibido por Russel H. Robles Gonzalez identificado con CAH N° 1222, quien se identificó como abogado de "la administrada" (fojas 60), 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 24 de noviembre de 2016.

16. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 62) "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 su solicitud 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.

17. 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° 988-2016-SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2016.

² Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

(...)

"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° 840-2016/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **EMPRESA DE TRANSPORTES Y SERVICIOS ARCO IRIS S.A.**, representada por **SIMEON LAIME JARA**, 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



[Handwritten signature]
ABOG. Carlos Raatequi Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES