

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 903-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de diciembre de 2016



VISTO:

El Expediente N° 679-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FELIPE SILVA ESCOBAR**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de dos áreas de 1,169.78 m² y 2 079,95 m², respectivamente, ubicadas en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, en adelante "los predios".

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 escritos presentados el 2 y 4 de diciembre de 2013 (S.I N° 22510-2013 y N° 22745-2013); **FELIPE SILVA ESCOBAR** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "los predios" por la causal c) del artículo 77° del Reglamento (fojas 1 y 55). Para tal efecto adjunta, entre otros los siguientes documentos: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (fojas 4); **2)** copia simple de la escritura pública de compra venta del 14 de diciembre de 1989, otorgada por el notario público Ernesto Velarde Arenas (fojas 6); **3)** copia simple de la Constancia de Escritura Irregular otorgada por el Archivo General de la Nación el 26 de julio de 2001 (fojas 19); **4)** copia simple de la Constancia de Escritura Irregular del folio 14,116 vuelta del protocolo N° 958 y Consta de 5 fojas útiles otorgada por el Archivo General de la



Nación el 26 de julio de 2001 (fojas 19); **5)** copia simple de la Constancia de Escritura Irregular del Folio 14,121 vuelta del protocolo N° 958 y Consta de 5 fojas útiles otorgada por el Archivo General de la Nación el 26 de julio de 2001 (fojas 20); **6)** copia simple de la constancia emitida por el Jurado Nacional de Elecciones proclamando Alcalde a Guadulfo Silva Carbajal emitida el 29 de noviembre de 2012 (21); **7)** copia simple de los formularios del impuesto predial del 2003, 2013 (fojas 23); **8)** memoria descriptiva del lote 1 de abril de 2005 (fojas 34); **9)** plano perimétrico PP-0001-2005 de abril de 2005 (fojas 38); **10)** memoria descriptiva del lote 6 de agosto de 2005 (fojas 39); **11)** plano perimétrico PP-0001-1968 de julio de 1968 (fojas 40); **12)** copia simple de la partida N° 11637858 emitido el 5 de setiembre de 2013 por la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 41); **13)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación N° 976-2006/SBN-GO-JAR de agosto de 2006 (fojas 54); **14)** copia certificada de la minuta de compra venta respecto de un área de 420 m² celebrada entre el Concejo Distrital de Lurín a favor de “el administrado” del 14 de diciembre de 1989 ante el Notario Público Ernesto Velarde Arenas emitida por el Archivo General de la Nación (fojas 57); **15)** copia certificada de la minuta de compra venta respecto de un área de 420,00 m² celebrada entre el Concejo Distrital de Lurín a favor de “el administrado” del 14 de diciembre de 1989 ante el Notario Público Ernesto Velarde Arenas emitida por el Archivo General de la Nación (fojas 57); **16)** copia certificada de la minuta de compra venta respecto de un área de 330,00 m² celebrada entre el Concejo Distrital de Lurín a favor de “el administrado” el 14 de diciembre de 1989 ante el Notario Público Ernesto Velarde Arenas emitida por el Archivo General de la Nación (fojas 65); **17)** copia certificada de la minuta de compra venta respecto de un área de 330,00 m² celebrada entre el Concejo Distrital de Lurín a favor de “el administrado” el 14 de diciembre de 1989 ante el Notario Público Ernesto Velarde Arenas emitida por el Archivo General de la Nación (fojas 69); **18)** copia certificada de la minuta de compra venta respecto de un área de 400,00 m² celebrada entre el Concejo Distrital de Lurín a favor de “el administrado” el 14 de diciembre de 1989 ante el Notario Público Ernesto Velarde Arenas emitida por el Archivo General de la Nación (fojas 73); **19)** copia certificada de la minuta de compra venta respecto de un área de 400,00 m² celebrada entre el Concejo Distrital de Lurín a favor de “el administrado” del 14 de diciembre de 1989 ante el Notario Público Ernesto Velarde Arenas emitida por el Archivo General de la Nación (fojas 77); **20)** Constancia de Escritura Irregular del folio 14,116 vuelta del protocolo N° 958 y Consta de 5 fojas útiles otorgada por el Archivo General de la Nación el 26 de julio de 2001 (fojas 19); **21)** Constancia de Escritura Irregular del Folio 14,121 vuelta del protocolo N° 958 y Consta de 5 fojas útiles otorgada por el Archivo General de la Nación el 26 de julio de 2001 (fojas 20); **22)** copia certificada de la constancia emitida por el Jurado Nacional de Elecciones proclamando Alcalde a Guadulfo Silva Carbajal emitida el 29 de noviembre de 2012 (83); y, **23)** copia certificada de los formularios del impuesto predial del 2003, 2013, 2012 (fojas 85).

4. Que mediante escrito presentado el 19 de mayo de 2014 (S.I N° 10257-2014) “el administrado” señala domicilio procesal y remite los siguientes documentos (fojas 107) **a)** copia simple del certificado de búsqueda catastral N° 301541034 del 9 de agosto de 2013 emitido por la Zona registral N° IX-Sede Lima (fojas 108); **b)** copia simple memoria descriptiva PC-0001-LURIN -2010-ZL de julio de 2013 suscrita por el Ing. Pedro Calderón La Madrid (fojas 110); **c)** copia simple plano en consulta de julio de 2013 suscrita por el Ing. Pedro Calderón La Madrid (fojas 111); **d)** copia simple memoria descriptiva PC-0001-2005 de abril de 2005 (fojas 113); y, **e)** copia simple plano en consulta de julio de 2013 suscrita por el Ing. Pedro Calderón La Madrid (fojas 114).

5. 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, el presente fue tramitado bajo los alcances del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, con el cual se aprobó “el Reglamento”; estableciendo en su artículo 77° las causales para la venta directa y en su Directiva N°003-2011/SBN, los mismos que fueron modificados con el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 3 de junio de 2012 y la Directiva N° 006-2014/SBN

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 903-2016/SBN-DGPE-SDDI

publicada el 5 de setiembre de 2014 denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN) y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

6. 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".

7. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.



12. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 1459-2014/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2014 (fojas 118), según el cual concluye, entre otros, lo siguiente:

(...)

3 Respecto de la solicitud de venta directa del área de 1,169.78 m² se analiza lo siguiente:

- 3.1 Los documentos técnicos remitidos en la Solicitud de Ingreso N° 22510-2013, no se encuentran suscritos por profesional responsable, el plano perimétrico no presenta coordenadas, refiere la jurisdicción del distrito de Lurín y como fecha julio de 1968. Dicho documento contiene la siguiente nota: El señor Felipe Silva, adquirió el Lote 06 de la Manzana s/n a la Municipalidad de Lurín, por Ley 15726 del 12 de noviembre de 1965, adjudicó al Consejo de Lurín todos los terrenos ubicados dentro de los límites de su jurisdicción y se le autorizó para extender títulos de propiedad a los actuales ocupantes que acrediten el derecho de posesión.

Se realizó la comparación de lo descrito en los documentos técnicos: PLANO PP-0001-1968 y Memoria Descriptiva, remitidos con la Solicitud de Ingreso N° 22510-2013, con la descripción obrante en la copia certificada de la Minuta Compra Venta correspondiente al Lote N° 6 de la Manzana s/n de la Playa El Barco, remitida con la Solicitud de Ingreso N°22745-2013, de acuerdo al siguiente detalle:

	PLANO PP-0001-1968	COPIA CERTIFICADA MINUTA COMPRA-VENTA
FRENTE	32,41+18,49 = 50,90 m. colinda con Playa Jahuay	120,00 m –COLINDA CON LA PLAYA
DERECHA	36,86 m. colinda con propiedad de terceros	10,00 m- colinda con prop. particular
IZQUIERDA	19,49 m. , colinda con propiedad de terceros	10,00 m. – colinda con pasa-malecón
FONDO	5,00+17,01+12,00 = 34,01 m. colinda con los lotes 13 y 12 de la Manzana A1	120,00 m. – COLINDA CON PASAJE S/N
AREA	1 169,78 m²	1 200,00 m²

Observándose que en ambas descripciones no coinciden en las áreas consignadas, asimismo las dimensiones de los linderos, la mayor parte de las colindancias, y la forma del polígono resultante son totalmente diferentes.

- 3.2 Cabe indicar que la copia de la búsqueda catastral remitida con carta s/n de fecha 19 de mayo de 2014 (S.I.N°10257-2014), el administrado anexa copia de la búsqueda catastral de un área de 4 730,89 m², cuya área es diferente al área de 1 169,78 m², solicitada en venta.

- 4.1 Concluyendo que no hay correspondencia técnica entre la descripción del predio denominado Lote 6 de la manzana s/n de la Playa El Barco, obrante en la copia certificada de la Minuta de compra venta con el plano perimétrico remitido, por lo que no es posible determinar la real ubicación del área que fuera materia de venta por parte de la Municipalidad de Lurín.

(...)

3 Respecto de la solicitud de venta directa del área de 2079,95 m² se analiza lo siguiente:

- 3.3 Los documentos técnicos remitidos en la Solicitud de Ingreso N° 22510-2013, no se encuentran suscritos por profesional responsable, el plano perimétrico presenta coordenadas UTM, refiere la jurisdicción del distrito de Lurín y como fecha julio de 2005. Dicho documento contiene la siguiente nota: El señor Felipe Silva, adquirió el Lote 06 de la Manzana s/n a la Municipalidad de Lurín, por Ley 15726 del 12 de noviembre de 1965, adjudicó al Consejo de Lurín todos los terrenos ubicados dentro de los límites de su jurisdicción y se le autorizó para extender títulos de propiedad a los actuales ocupantes que acrediten el derecho de posesión.

Como resultado de la contrastación gráfica del plano presentado por el solicitante con la base gráfica de esta SBN, se observa que el área solicitada no se encuentra comprendida en algún predio estatal.

No obstante ello confrontado el polígono con las Bases Cartográficas, con las que a manera de consulta cuenta esta Superintendencia, se observa que el 95% del área solicitada se encuentra sobre predios de propiedad de terceros inscritos en las Partidas N° 11342951 y 42195286 del Registro de Predios.



RESOLUCIÓN N° 903-2016/SBN-DGPE-SDDI

3.4 Se realizó la comparación de lo descrito en los documentos técnicos: PLANO PP-0001-2005 y Memoria Descriptiva, remitidos con la Solicitud de Ingreso N° 22510-2013, con la descripción obrante en las copias certificadas de la Minutas de Compra Venta de los lotes 1, 2, 3, 4 y 5 (considerando que se han acumulado en el lote 1 por ser contiguos) de la Manzana s/n de la Playa El Barco, remitida con la Solicitud de Ingreso N°22745-2013, de acuerdo al siguiente detalle:

	PLANO PP-0001-1968	Según COPIA CERTIFICADA MINUTAS DE COMPRA VENTA					Dimensión del lindero
		Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	
FRENTE	15.07+15.38+10.18+12.77+16.03+33.45= 102.88 m. colinda con Playa Jahuay	15,00 m. c/playa	15,00 m. c/playa	15,00 m. c/playa	15,00 m. c/playa	20,00 m. c/playa	80,00 m – COLINDA CON LA PLAYA
DERECHA	20.14+2.83= 22,97 m. colinda con propiedad de terceros					20,00 m. c/pasaje	20,00 m- colinda con pasaje
IZQUIERDA	26,72 m., colinda con propiedad de terceros	20,00 m. c/prop. 3ros.					20,00 m. c/propiedad de terceros.
FONDO	4.32+5.58+6.72+6.69+11.60+6.09+6.18+15.26+20.89+17.44= 100.77 m. colinda con propiedad de terceros de la Manzana A1	27,00 m. colinda con Lote 25-A	18,00 m. colinda con Lote 25-A	17,00 m. colinda con Lote 25-A	18,00 m. colinda con Lote 25-A	20,00 m. colinda con Lote 25-A	100,00 m. – colinda con Lote 25-A
AREA	2 079,95 m²	420.00m ²	330.00m ²	320.00m ²	330.00m ²	400.00m ²	1 900,00 m²

Observándose que ambas descripciones discrepan en las áreas consignadas, en la dimensión del frente, de los lados derecho e izquierdo, visualizándose cierta correspondencia en la dimensión del lindero del fondo descrito en el plano y del resultante de sumar todos los de los lotes descritos en las minutas.

Cabe indicar que la copia de la búsqueda catastral remitida con carta s/n de fecha 19 de mayo de 2014 (S.I.N°10257-2014), el administrado anexa copia de la búsqueda catastral de un área de 4 730,89 m², cuya área y emplazamiento son diferentes a los del predio solicitado en venta de 2 079,95 m²

4.2 Concluyendo que como resultado de la contrastación gráfica del plano presentado por el solicitante con la base gráfica de esta SBN, se observa que el área solicitada no se encuentra comprendida sobre área de propiedad del Estado.

13. Que, en atención al informe de brigada detallado en el considerando que antecede y de la evaluación de los antecedentes registrales se desprende que “los predios” no se encuentran comprendidos sobre área de propiedad del Estado.

14. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, mediante Oficio N° 1119-2014/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2014 (en adelante “el Oficio”) requerimos a “el administrado” lo siguiente (fojas 120):

“(…)

Sobre su petición en particular, revisado la documentación remitida se ha observado que los documentos técnicos remitidos no han sido suscritos por el profesional responsable, el plano perimétrico no presenta coordenadas, el certificado de búsqueda catastral se refiere a un área de 4 730, 89 m² y el área materia de venta es de 1 169.78 m², no existe correspondencia técnica entre la descripción del predio denominado Lote 6 de la Manzana s/n de la Playa El Barco, obrante en la copia certificada de la minuta de compra venta con el plano perimétrico remitido, por lo que no es posible determinar la real ubicación del área que fuera materia de venta por parte de la Municipalidad de Lurín; si desea adjudicarse los predios estatales a través de un procedimiento de venta directa, deberá cumplir con lo establecido en la normatividad vigente, es decir, deberá precisar la causal de venta en la que se encontraría inmerso y adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal, de conformidad con lo señalado en el artículo 75° del Reglamento de la Ley N° 29151 concordado con el literal c) del numeral 3° de la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobado por Resolución N° 020-2011/SBN de fecha 08 de abril de 2011 y además remitir la documentación que sustente dicha casual conforme lo señalado en el numeral 3 de la "Directiva".

En tal sentido, resulta necesario que su persona cumpla con precisar bajo que modalidad desea adquirir los citados predios, a efectos de realizar una correcta evaluación de lo solicitado y remita la documentación técnica y legal, razón por la cual se le otorga un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio más el término de la distancia, a efectos de que cumpla con subsanar las observaciones formuladas por esta Superintendencia, bajo el apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud y procederse a su archivo respectivo de conformidad con lo señalado en el numeral 2.3) del artículo 3° de la Directiva N° 003-2011/SBN.

(...)"

15. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente una observación concreta a la solicitud de "el administrado", que es: i) precisar bajo que causal solicitará la venta directa de "los predios" y remitir la documentación que sustente dicha causal, sobre todo la documentación técnica que permitirá evaluar la petición.

16. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 25 de julio de 2014 en el domicilio procesal señalado en el escrito detallado en el cuarto considerando de la presente resolución, fue recepcionado por Angélica Silva Escobar, identificada con DNI N° 0871477 vinculo herrmana de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹, (fojas 120), razón por la cual "el administrado" se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el **13 de agosto de 2014**.

17. Que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID "el administrado" 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.

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° 1015-2016-SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2016.

¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

(...)

²21.4 La notificación personal, se entenderá con al 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° 903-2016/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por FELIPE SILVA ESCOBAR, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- 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 Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES