SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

REPÚBLICA DEL PERÚ

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN Nº 923-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre de 2018

VISTO:

El expediente Nº 518-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ ELMER IRRASÁBAL DELGADO** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 554,59 m^2, ubicada en la localidad de la Asociación Popular Villamar de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con CUS N° 26225; 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 Nº 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 6 de junio de 2018 (S.I. Nº 21215-2018) José Elmer Irrasábal Delgado (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"[1] (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple

---

[1] **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 indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley Nº 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.

de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** constancia de posesión N° VM-009-14 emitida por la Gerencia de desarrollo Urbano y Transporte de la Municipalidad Distrital de Ancón el 13 de noviembre de 2014 (fojas 3); **3)** constancia de vivencia emitida por la Asociación Popular Villar Mar de Ancón de enero de 2017 (fojas 4); **4)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 5); **5)** denuncia policial emitida por la Comisaria de Ancón de la Policía Nacional del Perú el 25 de febrero de 2017 (fojas 8); **5)** copia simple de la carta N° 0012-2017-ASPOVIMA emitida por la Asociación Popular Villar Mar de Ancón el 13 de febrero de 2017 (fojas 9); **6)** documento emitido por el Juez de Paz de Ancón el 3 de enero de 2015 (fojas 10); **7)** 2 fotografías (fojas 11); y, **8)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" de enero de 2014 (fojas 13).

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 manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva Nº 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 Nº 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva Nº 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, 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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva Nº 006-2014/SBN".

7. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley Nº 27444 y el Decreto Legislativo Nº 1272 (en adelante "TUO de la LPAG"), 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 numeral 145.1) del artículo 145º de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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, 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" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar Nº 918-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018 (foja 14) en el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con CUS N° 26225 (fojas 16); y, **ii)** se encuentra totalmente en zona Residencial de Densidad Media (RDM).

12. Que, de otro lado, ésta Subdirección advirtió, en relación a los documentos con los cuales "el administrado" pretendería acreditar formalmente el cumplimiento de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", que la constancia de posesión N° VM-009-14 emitida por la Gerencia de desarrollo Urbano y Transporte de la Municipalidad Distrital de Ancón el 13 de noviembre de 2014 (fojas 3), la denuncia policial emitida por la Comisaria de Ancón de la Policía Nacional del Perú el 25 de febrero de 2017 (fojas 8) y el documento emitido por el Juez de Paz de Ancón del Juzgado de Paz de Ancón el 3 de enero de 2015, han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; en relación a la constancia de vivencia emitida por la Asociación Popular Villar Mar de Ancón de enero de 2017 (fojas 4) , la carta N° 0012-2017-ASPOVIMA emitida por la Asociación Popular Villar Mar de Ancón el 13 de febrero de 2017 (fojas 9) y 2 fotografías (fojas 11); constituyen documentos privados; razones por las cuales no cumplen con la formalidad requerida por "la Directiva N° 006-2014/SBN".

13. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2268-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 20) esta Subdirección solicitó a "el administrado" lo siguiente: **i)** presente nuevos medios probatorios de posesión expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 que correspondan a "el predio"; **ii)** indicar el destino que le viene dando a "el predio" y adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación, si la hubiere; otorgándosele 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 de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisible su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva Nº 006-2014/SBN", concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del D.S. N° 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante "T.U.O. de la Ley Nº 27444").

14. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 25 de septiembre de 2018 (fojas 20), en las instalaciones de esta Superintendencia a "el administrado", de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por

la cual se encuentra debidamente notificada, 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 18 de octubre de 2018.**

15. Que, mediante escrito presentado el 17 de octubre de 2018 (S.I. Nº 37941-2018) (fojas 23) "el administrado" adjunta en otros, la siguiente documentación: **1)** copia legalizada el documento emitido por el Juzgado de Paz de Ancón el 5 de octubre de 2018 (fojas 24); **2)** copia legalizada del acta de entrega de lote de terreno emitida por la Asociación Popular Villar Mar de Ancón el 10 de enero de 2011 (fojas 25); **3)** copia legalizada de la constancia de vivencia emitida por la Asociación Popular Villar Mar de Ancón el 20 de diciembre de 2010 (fojas 26); y, **4)** copia legalizada de la acreditación emitida por la Asociación Popular Villar Mar de Ancón el 11 de octubre de 2018 (fojas 27).

16. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "el administrado" ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

16.1 Respecto a presentar nuevos medios probatorios de posesión expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 que correspondan a "el predio":

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta "el administrado" cumple con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar el ejercicio de su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 sobre "el predio", de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

- El documento emitido por el Juzgado de Paz de Ancón el 5 de octubre de 2018 (fojas 24), no constituye documentación idónea en la medida que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

- El acta de entrega de lote de terreno emitida por la Asociación Popular Villar Mar de Ancón el 10 de enero de 2011 (fojas 25), la constancia de vivencia emitida por la Asociación Popular Villar Mar de Ancón el 20 de diciembre de 2010 (fojas 26) y la acreditación emitida por la Asociación Popular Villar Mar de Ancón el 11 de octubre de 2018 (fojas 27), constituyen documentos privados razones por las cuales no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, por "el administrado" no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.

16.2 Respecto a indicar el destino que le viene dando a "el predio" y adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente:

"El administrado" no indicó el destino que le viene dando a "el predio" ni adjuntó el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

En consecuencia, "el administrado" no cumplió con subsanar la presente observación.

17. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que "el administrado" no cumplió con subsanar las observaciones formuladas en "el Oficio", correspondiendo, por

tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en éste, debiéndose declarar inadmisible su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 Nº 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva Nº 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución Nº 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1275-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1074-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSÉ ELMER IRRASÁBAL DELGADO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo octavo de la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. Nº 8.0.1.4

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES