

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 147-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 049-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VICENTE ZLOSILO DEDO**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 86 465,61 m², ubicado en el distrito de Callao, provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 70599005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao – Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 92704, 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 solicitud presentada el 18 de diciembre de 2015 (S.I. N° 30045-2015), Vicente Zlosilo Dedo (en adelante “el administrado”), solicita la ventad directa de “el predio” (fojas 1). Cabe precisar que no adjunta documentación alguna.

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 solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”, desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”), de

aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva y el Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la compraventa 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) 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes (...)"



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 (en adelante la "LPAG"), 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", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el informe de Brigada N° 055-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2016 (fojas 2). En dicho informe se concluye que:

"(...)

4.1 De la evaluación técnica se desprende que "el predio" se encuentra totalmente inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida Registral N° 70599005 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 5896 del Libro del Callao y el Registro CUS N° 92704, con un área inscrita de 86 465,61 m2, terreno eriazo denominado Parcela 6.

4.2 Se revisó la Resolución N°789-2015/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 13.11.2015, de autorización para la venta se subasta pública de "el predio", en el considerando 10.5 señala "...La Municipalidad Provincial del Callao remite el informe N° 060-2015-MPC-GGDU-GO-MLS del 31.03.2015, el cual indica que "el predio "se encuentra localizado en un área sin Zonificación (terreno eriazo), el mismo que concuerda con lo señalado en el plano de zonificación vigente visualizado e Web de la Municipalidad Provincial del Callao: <http://www.municallao.gob.pe/web/pdf/planos/zonificacion-callao.pdf>.

4.3 Asimismo de acuerdo con la base gráfica de trámites, "el predio" se superpone totalmente con el ámbito de la solicitud N° 26150-2015 que corresponde a un trámite de venta directa peticionado por la Minera Oquendo S.R.L por causal de posesión "c", el cual se encuentra en estado "Trámite"; asimismo se superpone parcialmente con el ámbito de la solicitud N° 20556-2014 de



RESOLUCIÓN N° 147-2016/SBN-DGPE-SDDI

trámite de subasta pública en estado concluido, N° 28794-2015 y se superponen parcialmente con los trámites de venta directa en estado concluido, con las siguientes solicitudes de ingreso N° 17493-2015, 09807-2015, 20556-2014.

4.4 Se revisó la Base de Portafolio en la que se verifica que el predio ha sido incorporado al portafolio inmobiliario.

(...)"

12. Que, es importante resaltar que para realizar la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, sólo se consideró la partida registral señalada en la solicitud de ingreso (fojas 1), debido a que "el administrado" no presentó documentación técnica respecto de "el predio".

13. Que, en ese sentido, según lo señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, ha quedado demostrado que "el predio" se encuentra totalmente inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 70599005 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao – Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 92704.

14. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 131-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2016 (en adelante "el Oficio") (fojas 12), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado", observando lo siguiente:

(...)

En ese sentido, de la calificación de su solicitud se advierte que ha omitido consignar la causal que sustenta su pedido, debiendo para ello presentar la documentación siguiente:

1. Escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
2. Adicionalmente, deberá cumplir con los requisitos señalados en el numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad":
 - a. La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
 - b. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado y en su caso la calidad de representante y de la persona natural o jurídica a quien represente.
 - c. La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio y la causal de venta a la que se acoge, establecida en el artículo 77° de "el Reglamento" u otra norma legal, de ser el caso.
 - d. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido
 - e. Copia simple del documento nacional de identidad o carnet de extranjería, en caso de persona natural. Tratándose de persona jurídica de, copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución y certificado de vigencia de poder de su representante legal, así como copia simple del documento nacional de identidad de éste.
 - f. Plano perimétrico y de ubicación del predio en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.
 - g. Memoria Descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

En adición a lo anterior y dependiendo del supuesto en que se sustenta su solicitud, deberá acompañar, según corresponda, los siguientes documentos:



- h. Para el supuesto de venta directa sustentado en el **literal a)**, debe presentar la copia literal de la partida o certificado registral inmobiliario –CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del instrumento público mediante el cual se acredite que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar.
- i. Para el caso de la venta directa sustentado en el **literal b)**, debe presentar copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente. En dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutara el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este.
- j. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal c)**, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- i. 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 solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
- ii. 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 posesión del predio a favor del solicitante.
- iii. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio
- iv. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- v. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Asimismo, 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)**, 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.
- l. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal e)**, debe presentar copia literal de la partida o Certificado Registral Inmobiliario – CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio del Estado, y el Certificado de Parámetros urbanísticos y edificatorios o el Certificado de Zonificación y vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

Se deja constancia que los documentos deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa.

(...)

15. Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6º de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a “el administrado” 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 subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

16. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “el administrado” en el escrito descrito en el tercer considerando de la presente resolución. No obstante ello, conforme consta en “el Oficio” y en el Acta N° 125442, Santa Loli López, quien se identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 06705182, señalando además ser la empleada se negó a firmar, consignándose además las características del domicilio (color: crema, N° de pisos 3. Puerta: madera, color: marrón), razón por la cual se tiene por bien notificado, al haberse cumplido con lo dispuesto por los incisos 21.1, 21.3 y 21.4 del artículo 21º de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.¹

1 Artículo 21.- Régimen de Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. **Si ésta se niega a firmar** o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. **En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.**

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° 147-2016/SBN-DGPE-SDDI

17. Que, en virtud de lo expuesto, "el Oficio" fue notificado el 21 de enero de 2016, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 12 de febrero de 2016**.

18. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID, 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 nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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; y el Informe Técnico Legal N° 167-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VICENTE ZLOSILO DEDO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.4



ABOG. Carlos Requena Sanchez
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario