



RESOLUCIÓN N° 624-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de octubre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 750-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE CAPITANES DE NAVIO CORONELES DE LAS FF.AA. Y POLICIA NACIONAL DEL PERÚ EN SITUACION DE RETIRO – ASCOREFA** representado por Hugo Polo Lazo Valdeiglesias mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 732,48 m² ubicado en la Av. Caminos del Inca, lote 26 de la manzana B, Urbanización Santa María, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 44586932 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 26220; en adelante “el predio” y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 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 13 de enero de 2016 (S.I. N° 24768-2016) por la **ASOCIACIÓN DE CAPITANES DE NAVIO CORONELES DE LAS FF.AA. Y POLICIA NACIONAL DEL PERÚ EN SITUACION DE RETIRO – ASCOREFA** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por causal de posesión consolidada descrita en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, remite los documentos siguientes: **1)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de “el administrado” (fojas 2); **2)** copia simple de la ficha N° 369962 que continua en la partida N° 44586932 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 3-5); **3)** copia simple de la Vigencia de Registro de Persona



Jurídica del 22 de julio de 2016 (fojas 6-7); 4) copia simple del Certificado de Vigencia del representante de "el administrado" emitido el 15 de agosto de 2016 (fojas 8); 5) copia simple del Certificado de Parámetros Urbanístico y Edificatorios N° 1512-2016-SGPUC-GDU-MSS de "el predio" emitido el 5 de setiembre de 2016 por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco (fojas 9); 6) copia simple de la Declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2016 (fojas 10-11); 7) copia simple de la Constancia Certificada de Autoavaluo del año 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, 2003, 2002, 2001, 2000 (fojas 12-23); y, 14) copia simple del plano perimétrico – ubicación de "el predio" (fojas 24 y 25).

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 compra venta directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 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 N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 un predio de titularidad 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 "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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la 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, 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 "el Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman el Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 1692-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2016 (fojas 33), y de la partida registral 44586932 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, determinando, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) se superpone totalmente con predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales con CUS N° 26220; ii) es aporte reglamentario como resultado del





RESOLUCIÓN N° 624-2017/SBN-DGPE-SDDI

proceso de habilitación urbana de la urbanización Santa María; y, iii) se encuentra afectado en uso a favor de "el administrado" con la finalidad de que sea destinado a la construcción de su sede institucional.

11. Que, es preciso mencionar que mediante la Resolución Ministerial N° 339-87-VC-5600 del 3 de agosto de 1987, el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción (hoy Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento) dispuso la afectación en uso a favor de "el administrado" con la finalidad de que sea destinado a la construcción de su sede institucional, condicionando dicha afectación en uso para que en el plazo de dos (02) años se cumpla con la finalidad, y con Resolución Ministerial N° 165-92-VC-5600 del 22 de abril de 1992 este plazo fue ampliado por dos (02) años.

12. Que, mediante Memorando N° 3657-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2016, esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE información sobre la vigencia de la afectación en uso otorgada a favor de "el administrado". En atención a lo solicitado con Memorando N° 3492-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2016, informó que la afectación en uso se mantiene vigente, de otro lado del Informe Técnico Legal N° 0030-2004/SBN-GO-JAR del 16 de enero de 2004, la entonces Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de esta Superintendencia concluyó que viene funcionando el local institucional de la Asociación de Capitanes de Navío y Coroneles de la Fuerza Armada y Fuerzas Policiales - ASCOREFA, por lo cual la entidad afectataria viene cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso, como también concluyó la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia a través del Informe N° 1376-2015/SBN-DGPE-SDS del 25 de setiembre de 2015.

13. Que, de lo expuesto se concluye que "el administrado" ha sido favorecido con la afectación en uso de "el predio", y ahora, mediante el presente procedimiento administrativo, solicita la venta directa de "el predio", alegando la causal de posesión consolidada, prevista en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento".

14. Que, en este orden de ideas, es necesario destacar que la pretensión de "el administrado" se encuentra enmarcada en el numeral 5) del artículo 105° de "el Reglamento", según el cual, una de las causales para la extinción de la afectación en uso es la **consolidación del dominio**, supuesto en el cual el afectatario adquiere la propiedad de un predio. Cabe señalar que dicho supuesto de extinción ha sido desarrollado en la Directiva N° 005-2011/SBN, denominada "Procedimientos para la afectación en uso, extinción de la afectación en uso de predios de libre disponibilidad, así como para la regularización de las afectaciones en uso en predios que están siendo destinados a uso público o que sirvan para la prestación de un servicio público", aprobada mediante la Resolución N° 050-2011/SBN del 11 de agosto de 2011 modificada mediante Resolución N° 047-2016/SBN, siendo que en el literal e) del numeral 3.13) prescribe que, cuando se trate de la consolidación del derecho de propiedad en el afectatario por cualquier acto de disposición -como en el caso de autos-, será la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la



que apruebe en la misma resolución la extinción de la afectación en uso por consolidación del dominio.

15. Que, conforme se señaló en el décimo considerando de la presente resolución, "el predio" es un aporte reglamentario por lo que constituye un bien de dominio público, de conformidad con el literal a) del numeral 2.2) del artículo 2° de "el Reglamento"¹; por lo que para a la aprobación de la venta directa deberá aprobarse a su vez la desafectación administrativa de "el predio", conforme a lo establecido en el artículo 43° del Reglamento de la Ley N° 29151, según el cual la desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público.

16. Que, por otro lado, de acuerdo a lo señalado en el literal e) del artículo 3.13 de la citada Directiva N° 005-2011-SBN, la entidad afectataria adquiere la calidad de propietario del bien afectado en uso, en virtud de una transferencia de dominio a su favor, bajo cualquiera de las figuras establecidas en la normatividad vigente.

17. Que, en el marco legal "el administrado" deberá acreditar que se encuentra dentro de una de las causales de compraventa directa previstas en el artículo 77° de "el Reglamento", desarrolladas en "la Directiva N° 006-2014/SBN"²; para lo cual esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el quinto considerando de la presente resolución, advirtiéndose que las constancias certificadas de autoavalúo de "el predio" correspondientes a los años 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, 2003, 2002, 2001 y 2000 (fojas 12 al 23) presentadas por "el administrado" no cuentan con fecha de pago, toda vez que 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 de conformidad al literal j.1 del numeral 6.1 de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

18. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en el décimo cuarto y décimo quinto considerando de la presente resolución, y de la valuación conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 85-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2017 (fojas 44) (en adelante "el Oficio") en el que se requirió a "el administrado" que presente

1

2.2.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías ferreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

² Artículo 77.- De las causales para la venta directa

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel.

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.

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 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 ejerce efectivamente en el predio actividad posesora, 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 indubitablemente 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.

e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

f) Otros supuestos regulados por leyes especiales.

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.



RESOLUCIÓN N° 624-2017/SBN-DGPE-SDDI

nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia un (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 inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el 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.



19. Que, es conveniente precisar que "el Oficio", fue notificado en forma personal el 17 de enero de 2017, en el domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud descrito en el tercer considerando de la presente resolución de conformidad a lo establecido en el numeral 21.4 del artículo 21 de la Ley N° 27444³, motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 8 de febrero de 2017.**



20. Que, conforme consta de autos, hasta la fecha de la emisión de la presente resolución "el administrado" no cumplió con lo solicitado en "el Oficio", conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario - SID (fojas 46 y 47), 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 lo señalado en los considerandos precedentes, así como los requisitos exigidos por la normativa vigente y que en caso sustente sus pedido en copia simples deberán estar acompañadas de la declaración de autenticidad conforme al numeral 47.1.1) del numeral 47.1) del artículo 47°4 del D.S. N° 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General".



21. 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, Informe de Brigada N° 1246-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 758-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2017.

³ Artículo 21.- Régimen de la 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.

⁴ Artículo 47.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

47.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

47.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE CAPITANES DE NAVIO CORONELES DE LAS FF.AA. Y POLICIA NACIONAL DEL PERÚ EN SITUACION DE RETIRO – ASCOREFA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 52.14



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES