

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 782-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 519-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS FERNANDO VALDIZAN JIMENEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un predio de 9 246,34 m², inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11796092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima N° IX Sede Lima, con CUS N° 39816, ubicado en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima; 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de junio de 2016 (S.I. N° 16345-2016), Luis Fernando Valdizan Jiménez (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el inciso d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia certificada de la constancia emitida por la Municipalidad de Lima Metropolitana el 9 de marzo de 1993 (fojas 3); **2)** copias certificadas de impuesto predial del 2006 y 2012, emitidos por la Municipalidad distrital de Pucusana y cancelados el 25 de abril de 2012 (fojas 4 y 10); **3)** copias certificadas de impuesto predial del 2007 al 2011, emitidos por la Municipalidad distrital de Pucusana y cancelados el 25 de abril de 2012 (fojas 5 a 9); **4)** copia certificada de constancia de posesión N° 0427-2011-DDU/MDP, emitida por la



Municipalidad distrital de Pucusana el 14 de octubre de 2011 (fojas 11); **5)** copia certificada de solicitud de prescripción del impuesto predial del 2001 a 2006 del 23 de marzo de 2012 (fojas 12); **6)** copia certificada de recibo N° 0004501, emitido por la Municipalidad distrital de Pucusana y cancelado el 23 de marzo de 2012 (fojas 14); **7)** copia certificada de la Resolución Directoral N° 225/12/OAT/MDP del 12 de mayo de 2012 (fojas 14); **8)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 15); **9)** copia certificada de inspección ocular, emitida por el Consejo Distrital de Pucusana el 10 de diciembre de 1992 (fojas 17); **10)** copia certificada de notificación N° 0537-95 del 4 de octubre de 1995 (fojas 18); **11)** copia simple de plano perimétrico de "el predio" (fojas 59); **12)** copia certificada de inspección judicial, emitido por la juez de paz Cecilia Mónica Costa Villena el 20 de mayo de 1994 (fojas 60); **13)** copia certificada de Licencias de construcción, lotización y viviendas N° 061 y N° 043 (fojas 62 y 63); **14)** copia certificada de acta de compromiso, emitido por la Municipalidad distrital de Pucusana del 13 de mayo de 1995 (fojas 64); **15)** copia simple del certificado de posesión, emitido por la Municipalidad distrital de Pucusana el 8 de diciembre de 1995 (fojas 65); y, **16)** copia certificada de oficio N° 293-99-INC/DN, emitido por el instituto nacional de cultura el 5 de marzo de 1999 (fojas 66).

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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto es 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 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.



RESOLUCIÓN N° 782-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 1185-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2016 (fojas 67); por el cual se concluyó lo siguiente:

“ (...)

4.1 Comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se visualiza gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio inscrito a favor del Estado inscrito en la Partida Registral N° 11796092 de la Oficina Registral de Lima con Registro SINABIP N° 15569 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 39816.

4.2 Se procedió a visualizar “el predio” en las imágenes del programa Google Earth (apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten) correspondientes a las fechas 04/05/2005 (Imagen 1), 22/10/2011 (Imagen 2) y 10/05/2016 (Imagen 3), en las que se observa que a partir del año 2005 existe una vivienda de aproximadamente 10 m² y en la imagen del año 2011 se observa cerco parcial por último en la imagen del año 2016 se observa ocupación en la parte Noroeste del área solicitada así mismo se encuentra parcialmente (gráficamente) sobre una trocha carrozable, lo cual se deberá corroborar; Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

4.3 Revisada la base grafica referencial que se viene alimentando progresivamente con todas las Solicitudes de Ingreso (SI) con la que cuenta esta subdirección se visualiza gráficamente que se superpone con las siguientes S.I. del área solicitada:

- Solicitud de Ingreso N° 15591-2013 el administrado remite copia certificada que acredita su posesión.
- Solicitud de Ingreso N° 19104-2011, el administrado solicita la adjudicación en venta directa del predio.

4.4 La zonificación que corresponde al predio gráficamente es ZHR, según el plano de Zonificación Distrito de Pucusana (área de tratamiento Normativo I – IV) lamina: 01, elaborado por la Instituto Metropolitano de Planificación – IMP, aprobado con ordenanza N° 620 – MML y complementado mediante la ordenanza N° 1086 del 28-10-2007.

4.5 Zona de Habilitación Recreacional - ZHR, son las áreas urbanas o extra-urbanas destinadas a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como Plazas, Parques, Campos y Centros Deportivos, Juegos Infantiles, etc.

4.6 De acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que “el predio” no se ve afectado por derechos mineros, áreas naturales protegidas ni patrimonios culturales.



(...)

12. Que, en virtud del informe descrito en el considerando que antecede y de la revisión de la aludida partida registral N° 11796092 (fojas 69), se concluye respecto de “el predio”, que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, con CUS N° 39816.

13. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando décimo primero de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “el administrado”; requiriéndole, mediante Oficio N° 2141-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 71) de fecha 26 de setiembre de 2016 (en adelante “el Oficio”), lo siguiente:



(...)

*En tal sentido, tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el literal d) del artículo 77^o del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, resulta necesario contar con mayor documentación que acredite indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; cuya antigüedad de la posesión **deberá** acreditar adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:*

- a. *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.*
- b. *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.*
- c. *Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.*
- d. *Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.*
- e. *Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.*

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

(...)



14. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir básicamente una observación concreta, presentar documentos en los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.



15. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado, el 28 de setiembre de 2016 en el domicilio señalado por “el administrado” en el escrito de 21 de junio de 2016 (S.I. N° 16345-2016) siendo recibido por éste, según consta en “el Oficio” (fojas 71), habiéndose seguido el procedimiento establecido por el numeral 21.4² del artículo 21° de la Ley N° 27444. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 20 de octubre de 2016.**

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:

(...)

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 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.

(...)

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.

² Artículo 21° de la Ley N° 27444

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° 782-2016/SBN-DGPE-SDDI



16. Que, en el caso en concreto, “el administrado” no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 72), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.



17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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° 0912-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUIS FERNANDO VALDIZAN JIMENEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.4



ABOG. Carlos Reategul Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES