

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 122-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de marzo de 2016

**VISTO:**



El Expediente N° 316-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FILOMENA MENDOZA TORRES**, mediante de la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 2 459,60 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado a la altura del Km 47.5 de la Carretera Panamericana Norte (Variante de Pasamayo), distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 93563, 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 escrito presentado el 4 de enero de 2013 (Solicitud de Ingreso N° 00159-2013), **FILOMENA MENDOZA TORRES** en adelante (“la administrada”), petitiona la venta directa de “el predio” (fojas 1 a 10). Para tal efecto adjunta -entre otros-, los documentos siguientes: **1)** copia legalizada de la Constancia de Posesión expedida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 20 de diciembre de 2002 (fojas 11); **2)** copia legalizada de la Constancia de Jurisdicción expedida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 13 de diciembre de 2002 (fojas 12); **3)** copia legalizada de la autorización provisional para la





construcción del cerco perimétrico de “el predio”, remitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 20 de diciembre de 2002 (fojas 13); **4)** legalización de la copia del contrato privado de compra venta de derechos de adjudicatario y poseedor otorgado por Petro Star S.A.C. a su favor el 25 de octubre de 2005 (fojas 14 a 16); **5)** copia certificada por Notario Público del Testimonio de Adjudicación otorgado por la Asociación de Comerciantes Micro y Medianos Empresarios Pro Parque Industrial de Ancón “Acompia” en favor de Petro Star S.A.C. el 21 de abril de 2004 (fojas 17 a 21); **6)** copia simple de la hoja de pre-liquidación del contrato de cesión de derechos, expedida por la Notaría Víctor Cueva Valverde el 28 de diciembre de 2005 (fojas 22); **7)** copia certificada por Notario Público de la Minuta de Cesión de Derecho de Adjudicatario y Posesionario otorgado por Petro Star S.A.C. a su favor el 25 de octubre de 2005 (fojas 24 a 25); **8)** copia legalizada de la Certificación de Valores Catastrales de Terrenos Urbanos, expedido por la Dirección Nacional de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento el 28 de noviembre de 2012 (fojas 26); **9)** Boleta de venta N° 027061 del 14 de diciembre de 2012, expedido por EDELNOR S.A.A. (fojas 27); **10)** copia legalizada de la solicitud de servicio eléctrico del 14 de diciembre de 2012 (fojas 28 a 29); **11)** copia legalizada del contrato no regular de suministro eléctrico N° 2553047 del 14 de diciembre de 2012 (fojas 30); **12)** copia legalizada de las cláusulas generales del contrato de suministro eléctrico del 14 de diciembre de 2012 (fojas 31); **13)** copia legalizada de la memoria descriptiva del 21 de febrero de 2002, suscrito por el Ing. Civil Raymundo Alejandro Choque Muñante (fojas 32 a 33); **14)** copia legalizada del plano Perimétrico y Localización del 22 de febrero de 2002, suscrito por el Ing. Civil Raymundo Alejandro Choque Muñante (fojas 34); **15)** copia legalizada del Documento Nacional de Identidad de la señora Filomena Mendoza Torres (fojas 35); **16)** copia legalizada de la copia literal de la partida N° 12128282 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 29 de noviembre de 2012 (fojas 36 a 45); **17)** copia certificada de la partida N° 12561823 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 7 de diciembre de 2012 (fojas 46 y 47); y **18)** tomas fotográficas de “el predio” sin fecha (fojas 48 a 56).



**4.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 citado “Reglamento” y desarrollados en la Directiva N° 003-2011/SBN, derogada 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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.



**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° del “Reglamento”.

**6.** Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentran, 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

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**



**RESOLUCIÓN N°**

**122-2016/SBN-DGPE-SDDI**

reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de "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, el artículo numeral 1) del 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 una 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, mediante Oficio N° 77-2013/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2013 (fojas 58), esta Subdirección procedió a calificar el pedido de "la administrada", solicitándole precise la causal en la que sustenta su pedido de venta directa, bajo el apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud. Cabe precisar, que dicho oficio fue emitido cuando aún se encontraba vigente la Directiva N° 003-2011/SBN que establecía como plazo para subsanación 10 días hábiles; sin embargo, como se precisó en el cuarto considerando de la presente resolución, la vigente "Directiva N° 006-2014/SBN" es de aplicación inmediata, más aún cuando prevé derechos en favor del administrado, como es el plazo de 15 días hábiles para la respectiva subsanación.

12. Que, en atención a lo expuesto, según consta del acta de notificación del oficio descrito en el considerando precedente (fojas 57) "la administrada" fue notificada el 23 de enero de 2013, motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles para subsanar la observación advertida venció el 12 de febrero de 2013.



13. Que, mediante escrito presentado el 28 de enero de 2013 (S.I. 01482-2013) (fojas 59 a 62), “la administrada” cumplió con subsanar, dentro del plazo otorgado, la aludida observación, precisando que su solicitud de venta directa se encuentra comprendida en la causal prevista en el inciso d) del artículo 77° del “Reglamento”.

14. Que, mediante los Oficios N° 126 y 706-2013/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2013 y 13 de junio, respectivamente, notificados el 4 de febrero y 14 de junio de 2013 (fojas 58 a 64), (fojas 65), se comunicó a “la administrada” que profesionales de esta Subdirección realizarían una inspección técnica a “el predio” con la finalidad de verificar el cumplimiento de la causal invocada.

15. Que, mediante Oficio N° 1883-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2015 (fojas 66) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección comunicó a la “administrada” que los documentos privados correspondientes a la transferencia de posesión, efectuada por David Daniel Almeida López a su favor, no cuentan con firmas legalizadas o certificadas, requisito establecido en el numeral 6.2° literal j.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”<sup>1</sup>. En ese sentido, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil), para que subsane la observación advertida en el presente oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.

16. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 30 de setiembre de 2015 motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles, más un (1) día hábil por el término de la distancia, para subsanar la observación advertida por esta Subdirección, venció el 26 de octubre de 2015.

17. Que, mediante escrito presentado el 21 de octubre de 2015 (S.I. N° 24672-2015) “la administrada” (fojas 67 a 70) presentó, dentro del plazo otorgado, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 71); **2)** copia simple del contrato privado de compra venta de derechos de adjudicatario y poseedor otorgado por Petro Star S.A.C. a su favor el 25 de octubre de 2005 (fojas 72 a 74); **3)** copia simple del Testimonio de Adjudicación otorgado por la Asociación de Comerciantes Micro y Medianos Empresarios Pro Parque Industrial de Ancón “Acompia” en favor de Petro Star S.A.C. el 21 de abril de 2004 (fojas 75 a 79); **4)** copia simple de la consulta vía web del RUC de Petro Star (fojas 80); **5)** copia simple del acta de inspección realizado por el señor Juez de Paz del Distrito de Ancón, Miguel Hilario Ponce Regalado, el 26 de enero de 2013 (fojas 81); **6)** copia simple de los oficios N° 77-2013/SBN-DGPE-SDDI, N° 126-2013/SBN-DGPE-SDDI y 706-2013/SBN-DGPE-SDDI (fojas 82 al 84).

18. Que, en atención a la observación descrita en el décimo quinto considerando de la presente resolución y de la evaluación de la documentación descrita en el décimo sexto considerando, se advierte que “la administrada” ha presentado la **copia simple del contrato privado de compra venta de derechos de adjudicatario y poseedor otorgado por Petro Star S.A.C a su favor el 25 de octubre de 2005** (fojas 72 a 74), el cual no cuenta con firmas legalizadas para acreditar la transferencia de posesión a su favor respecto de “el predio”, tal como lo prescribe la normativa glosada en el décimo quinto considerando de la presente resolución.

<sup>1</sup> 6.2 J.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN

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.



122-2016/SBN-DGPE-SDDI

## RESOLUCIÓN N°



19. Que, para complementar lo expuesto en el considerando anterior, es preciso señalar que si bien es cierto obra en autos la copia legalizada por Notario Público del contrato privado de compra venta de derechos de adjudicatario y poseedor otorgado por Petro Star S.A.C a su favor el 25 de octubre de 2005 (fojas 14 a 16), no es menos cierto que dicha legalización sólo acredita que guarda absoluta conformidad con el original, de conformidad con lo establecido en el artículo 110° del Decreto Legislativo N°1049, Decreto Legislativo del Notariado<sup>2</sup>.

20. Que, respecto a la legalización o certificación de firmas, debemos indicar que según lo señalado en el artículo 106° del Decreto Legislativo N° 1049, “el notario certificará firmas en documentos privados cuando le hayan sido suscritas en su presencia o cuando le conste de modo indubitable su autenticidad”. Por su parte, el numeral 3 del artículo 245° del Código Procesal Civil, prescribe que un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde (...) la presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas. Por lo tanto, en el presente caso ha quedado demostrado que “la administrada” no ha cumplido con el requisito establecido en el numeral 6.2° literal j.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, razón por la cual se evidencia que no cumplió con subsanar debidamente la observación efectuada; por lo tanto, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declararse 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.

21. Que, siendo así, el único documento que cumple las formalidades previstas en la normativa que regula el procedimiento de venta directa es la copia certificada por Notario Público del Testimonio de Adjudicación otorgado por la Asociación de Comerciantes Micro y Medianos Empresarios Pro Parque Industrial de Ancón “Acompia” a favor de Petro Star S.A.C. (fojas 17 a 21); sin embargo, por sí solo, dicho documento no es suficiente para acreditar formalmente que “la administrada” viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de “el predio” para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de acuerdo a lo previsto en el inciso d) del artículo 77° del “Reglamento”.

22. Que, sin perjuicio de lo expuesto, al haber quedado acreditado que documentalmente “la administrada” no ha cumplido la causal de venta solicitada, se prescinde de realizar la inspección técnica en “el predio”, comunicada a través de los oficios descritos en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

<sup>2</sup> Artículo 110.- El notario certificará reproducciones de documentos obtenidos por cualquier medio idóneo, autorizando con su firma que la copia que se le presenta guarda absoluta conformidad con el original.



23. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 16º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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° 052-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2016.

**SE RESUELVE:**



**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FILOMENA MENDOZA TORRES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.-** Derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.-**



P.O.I. 5.2.1.4  
CRS/SAC-PADB



ABOG. Carlos Reategui Sanchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES