

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 049-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de enero de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 636-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROGER SANDY PAUCAR ZUÑIGA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 120,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, 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 8 de agosto de 2017 (S.I. N° 26085-2017), Roger Sandy Paucar Zuñiga (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – la documentación siguiente: **a)** copia simple de la constancia de posesión N° 942-2017/MDA-GDU-SGPUC emitida el 27 de marzo de 2017 por la Municipalidad Distrital de Ate (foja 2); **b)** copia simple de un contrato privado de venta e independización suscrito el 27 de marzo de 2009 (fojas 3 al 5); **c)** copia simple de la partida registral N° 13355051 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Lima (fojas 6); **d)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 4 de julio de 2017 por la Oficina Registral N° IX Sede Lima (fojas 8); **e)** copia simple del expediente técnico de levantamiento perimétrico del predio "Los Robles de la zona T" de mayo de 2014 suscrito por el ingeniero civil Jesús Salvador Baltazar Flores (fojas 11 al 15); **f)** copia simple del plano de ubicación LP-1 de mayo de 2014 suscrito por el ingeniero Jesús Salvador Baltazar Flores (fojas 16); y, **g)** copia simple del plano perimétrico y localización LP-2 emitido en mayo de 2014 y suscrito por el ingeniero Jesús Salvador Baltazar Flores (fojas 17).



4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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 "Directiva N° 006-2014/SBN"), la cual derogó a la Directiva N° 003-2011/SBN aprobada con Resolución N° 020-2011/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 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) 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, 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 de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe Preliminar N° 166-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2017 (fojas 18), el cual concluye, i) que no resultó posible determinar la ubicación de "el predio" en la medida que "el administrado" presentó documentación técnica respecto a un área de 19 208,58 m<sup>2</sup> y no del área de 120,00 m<sup>2</sup>, la cual es materia de solicitud, y, que; ii) la Partida Registral N° 13355051 del Registro de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima cuenta con un área de 19 208,58 m<sup>2</sup> inscrita a favor del Estado en mérito de la Resolución N° 624-2014/SBN-DGPE-SDAPE.

11. Que, es preciso indicar esta Subdirección evaluó 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, advirtiendo lo siguiente: i) la constancia de posesión N° 942-2017/MDA-GDU-SGPUC (fojas 2) ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, ii) la copia simple de la minuta de la compra venta e independización celebrada por la Comunidad





## **RESOLUCIÓN N° 049-2018/SBN-DGPE-SDDI**

Campesina de Collanac y la “Asociación de Vivienda y Producción Los Luchadores de la Zona” (fojas 3 al 5), no resulta un documento idóneo para acreditar la antigüedad de su posesión ejercida sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, toda vez que dicho documento describe un área de 19 208,47 m<sup>2</sup>, la cual no corresponde con el área solicitada y que además no cuenta con firmas legalizadas o certificadas; razón por la cual no cumple con la formalidad exigida en el literal j.5 y j).2 numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2004-SBN”.



**12.** Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2535-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2017 (fojas 20) que fue dirigido al domicilio (lote N° 7, manzana A, de la Asociación de Vivienda y Producción “Los Robles” Zona T), el mismo que consignó “el administrado” en su solicitud de venta directa (fojas 1); sin embargo, este no pudo ser notificado toda vez que, según el acta de notificación, la dirección se rige por UCV y Lote(fojas 19).



**13.** Que, en ese sentido, toda vez que el citado documento no se notificó en el domicilio señalado por “el administrado”, esta Subdirección dirigió el Oficio N° 2721-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2017 (en adelante “el Oficio”) al domicilio consignado en su Documento Nacional de Identidad -DNI (UCV 188 Mz. P Lt. 23 Huaycan - distrito Ate) (fojas 37); en el cual se le requirió lo siguiente: **i)** presentar nueva documentación técnica que permita determinar el área y la ubicación de “el predio”; **ii)** presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten formalmente la posesión en la medida que conforme se detalló en el décimo primer considerando de la resolución los documentos que adjuntó a su solicitud de venta directa no resultan idóneos para acreditar formalmente la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, **iii)** presentar certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos por la Municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida. Asimismo se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones contenidas en este último, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva 006-2014/SBN” concordado con el inciso 135.1<sup>1</sup> del artículo 135° del “TUO de la Ley N° 27444”.



**14.** Que, “el Oficio” fue notificado bajo puerta en segunda visita el 17 de octubre de 2017, en el domicilio de “el administrado” consignado en su DNI, conforme se desprende del acta de notificación (fojas 36).

**15.** Que, es preciso indicar que en el inciso 21.2 del artículo 21° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS publicado el 20 de marzo de 2017, que aprueba el Texto Único

<sup>1</sup> Artículo 135°.-Término de la distancia

135.1 Ingresado el escrito o formulada la subsanación debidamente, se considera recibido a partir del documento inicial, salvo que le procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento trilateral, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.

Ordenado de la Ley N° 27444<sup>2</sup>, Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), establece que en caso el administrado no señale domicilio o este sea inexistente, se ha previsto considerar para efectos de notificación el domicilio consignado en el Documento Nacional de Identidad; la que deberá ser concordado con el artículo 21.5 del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444"<sup>3</sup>, razón por la cual "el administrado" se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 9 de noviembre del 2017**.

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 38), 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, mediante escrito presentado el 26 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32709-2017 (fojas 24 al 33), Susana Cabanillas Cuenca adjunta carta poder a través del cual Inocente Adama Gomez, Margoth Huaynacero Vargas y Marcela Fernandez de Hinostroza le otorgan facultades a favor de "el administrado" (fojas 26, 28 y 29).

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 061-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0058-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2018.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROGER SANDY PAUCAR ZUÑIGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 8.0.1.4



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

<sup>2</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que este sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. (...).

<sup>3</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.