



## **RESOLUCIÓN N° 064-2017/SBN-DGPE-SDDI**



San Isidro, 27 de enero de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 447-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASUNTA SALAS APAZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 504,71 m<sup>2</sup>, ubicada en la Asociación de Vivienda Taller “San Jose Alto Samegua” Mz. B. Lote 06, distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrita a favor del Estado, representando por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 11033986 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 89834, 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 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 (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 27 de mayo de 2016 (S.I. N° 14058-2016), Asunta Salas Apaza (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: i) copia de su documento nacional de identidad (fojas 7); ii) memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en mayo de 2009 por el Ingeniero Agrícola Javier Filomeno Mamani Zapata (fojas 8); iii) plano perimétrico, ubicación, localización respecto de “el predio” lamina U-01 emitido en mayo de 2009 por el Ingeniero Agrícola Javier Filomeno Mamani Zapata (fojas 11); iv) CD-ROM (fojas 12); v) acta de constatación de posesión emitida el 30 de enero de 2010 por el Juez de Paz de Samegua



(fojas 15); vi) copia legalizada del certificado de posesión N° 054-2014-GIDU/MDS emitido el 16 de abril de 2014 por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Samegua (fojas 16); y, vii) copia legalizada del impuesto predial del año 2008 al 2014 (formularios HR y PU) cancelados el 20 de octubre de 2014 ante la Municipalidad Distrital de Samegua (fojas 17).

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 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, 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, el numeral 1) del artículo 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 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”, “Directiva”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de brigada N° 1850-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2016 (fojas 34), según el cual informa, entre otros, lo siguiente:

“(...)



## RESOLUCIÓN N° 064-2017/SBN-DGPE-SDDI

3.1 De la reconstrucción del polígono de "el predio" según el cuadro de coordenadas UTM, Datum PSAD 56, consignadas en el plano perimétrico, se verifico que el área resultante es de 503.68 m<sup>2</sup>, difiriendo con el dato consignado en el plano (504,71 m<sup>2</sup>).

(...)

4.1 "El predio" de 504,71 m<sup>2</sup> objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) se encuentra en el ámbito del predio denominado Parcela 5 Sector San Cara y Yunguyo, inscrito a favor del **Estado Peruano representado por la SBN**, en la partida N° 11033896 de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, Oficina Registral Moquegua, con el **CUS N° 89834**.

(...):

12. Que, en atención al informe de brigada detallado en el considerando que antecede y de la evaluación de los antecedentes registrales se desprende respecto de "el predio" lo siguiente: i) existe discrepancias entre el área consignada en la solicitud presentada por "la administrada", la memoria descriptiva, plano perimétrico - ubicación (504,71 m<sup>2</sup>) y la obtenida del cuadro de datos técnicos del citado plano (503,68 m<sup>2</sup>); y, ii) se encuentra inscrito a favor del Estado (entiéndanse representado por esta Superintendencia) en la partida registral N° 11033986 (fojas 37).

13. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, mediante Oficio N° 2962-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2016 (en adelante "el Oficio") requerimos a "la administrada" lo siguiente (fojas 39):

"(...)

Al respecto, de la evaluación de la documentación que obra en autos, se ha determinado que según el cuadro de coordenadas UTM, Datum PSAD 56, consignadas en el plano perimétrico y memoria descriptiva, "el predio" tiene un área de 503.68 m<sup>2</sup>, la cual difiere con el área consignada en los mismos y su solicitud que es de 504,71 m<sup>2</sup>; en tal sentido, indicar cuál es el área correcta sobre la cual versa su solicitud; y además, teniendo en consideración lo señalado en el presente documento, deberá presentar

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;

2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;

3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

Asimismo, de la revisión de la documentación presentada, de acuerdo a la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, con la cual sustenta su solicitud de venta directa, 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.



Adicionalmente, señale el uso que le viene dado a "el predio", toda vez que en virtud de la causal invocada se debe de verificar que existe compatibilidad con la zonificación establecida.

Por último, se le informa que en virtud del 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, se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (3 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsanen las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)"



14. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente tres observaciones concretas a la solicitud de "la administrada", que son: i) presentar nueva documentación técnica que precise el área materia de solicitud; ii) acreditar la compatibilidad de la zonificación de "el predio", si la hubiere, adjuntando para ello el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente teniendo en cuenta que debe guardar correspondencia indubitable con "el predio"; y, iii) señalar el uso que le viene dando a "el predio", a fin de verificar si existe compatibilidad con la zonificación de "el predio".

15. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 15 de diciembre de 2016, en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>1</sup>, (fojas 40), razón por la cual "la administrada" se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 10 de enero de 2017.



16. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 42) "la administrada" no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," hasta la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar dicha solicitud en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, "la administrada" de volver a presentar nuevamente su solicitud; deberá tener en cuenta en relación a la documentación que adjunta que si bien es cierto "la directiva N° 006-2014/SBN" enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que solicita la venta directa de un área, los cuales además deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; también lo es que de acuerdo a lo señalado en el párrafo 41.1.1) del numeral 41.1) del artículo 41°<sup>2</sup> del Decreto Legislativo N° 1272<sup>3</sup>, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

<sup>1</sup> Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

(...)

<sup>2</sup> 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."

<sup>3</sup> Artículo 41.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

41.1 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.

41.1.1 Copias simples en remplazo 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.

<sup>3</sup> Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 21 de diciembre de 2016

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 064-2017/SBN-DGPE-SDDI**



**18.** Que, no obstante lo expuesto, 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 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° 77-2017-SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASUNTA SALAS APAZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



**Artículo 2°.-** Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 5.2.1.4



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