

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**


## **RESOLUCIÓN N° 093-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de febrero de 2018


### **VISTO:**

El Expediente N° 752-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DEISY ELBIA UBALDO CERVANTES** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 120,00 m<sup>2</sup>, ubicada en la Manzana A, Lote 4, Asociación de Vivienda y Producción Los Robles de la Zona T, Huaycán en el distrito de Ate, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 8 de agosto de 2017 (S.I. N° 26064-2017), Deisy Elbia Ubaldo Cervantes (en adelante "la administrada") peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de la constancia de posesión N° 1169-2017/MDA-GDU-SGPUC emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 27 de marzo de 2017 (fojas 2); **b)** copia simple de la minuta de la compra venta e



independización otorgada por la Comunidad Campesina de Collanac a favor de la "Asociación de Vivienda y Producción Los Luchadores de la Zona" el 27 de marzo de 2009 (fojas 3 al 5); **c)** copia de la partida registral N° 13355051 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 6 y 7); **d)** copia del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 4 de julio de 2017 (fojas 8); **e)** copia del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 9 de julio de 2014 (fojas 10); **f)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Jesús Salvador Baltazar Flores (fojas 12 y 13); **g)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Jesús Salvador Baltazar Flores en mayo de 2014 (fojas 16); y, **g)** plano perimétrico y localización suscrito por el ingeniero civil Jesús Salvador Baltazar Flores en mayo de 2014 (fojas 17).



4. Que, con escrito presentado el 26 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32708-2017), Susana Cabanillas Cuenta y Hernán Talavera Cabello adjuntan las cartas poder otorgadas por "la administrada" a su favor, a fin de que realicen trámites relacionados a su procedimiento de compra venta ante esta Superintendencia (fojas 18 al 20).

5. 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 "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").



6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

7. 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

9. 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.

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 "el Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





## **RESOLUCIÓN N° 093-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 232-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2017 (fojas 21 y 22), en el que se determinó, entre otros, respecto de “el predio” que existe discrepancia entre el área indicada en la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución y la contenida en la documentación técnica presentada por “la administrada”.



12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio”, advirtiéndose lo siguiente:

12.1. Respecto a la constancia de posesión N° 1169-2017/MDA-GDU-SGPUC emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 27 de marzo de 2017 (fojas 2); es de indicar que dicho documento ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resulta un documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”.



12.2. En cuanto a la minuta de compra venta e independización otorgada por la Comunidad Campesina de Collanac a favor de la “Asociación de Vivienda y Producción Los Luchadores de la Zona” el 27 de marzo de 2009 (fojas 3 al 5); es preciso señalar que dicho documento describe un área de 19 208,47 m<sup>2</sup>, la cual no corresponde con el área solicitada; asimismo, no cuenta con firmas legalizadas.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “la administrada”, requiriéndole mediante el Oficio N° 2641-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 25 al 27), lo siguiente: **i)** presentar documentación técnica a efectos de determinar el área y la ubicación de “el predio”, esto es plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva del predio indicando el área, los linderos, las medidas perimétricas, la zonificación, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; **ii)** acreditar la antigüedad de la posesión presentando la documentación señalada en los incisos j) del numeral 6.2. de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, según corresponda; los mismos que deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa; y, **iii)** adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación, si la hubiere. Para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (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.



14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 25 de octubre de 2017 (fojas 24), en las instalaciones de esta Superintendencia a la apoderada de “la



administrada”, Susana Cabanillas Cuenta; razón por la cual se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 17 de noviembre de 2017.**



15. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 29) “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; 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 los requisitos exigidos por la normativa vigente.



16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el 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; el Informe de Brigada N° 133-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 099-2018-SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2018.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DEISY ELBIA UBALDO CERVANTES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**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.**



**ABOG. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES