

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 094-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de febrero de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 302-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARÍA DORIS JIMÉNEZ MENDOZA**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** del área de 300,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona N° IX – Sede Lima, con CUS N° 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”) 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 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 26 de marzo del 2013 (S.I. N° 04944-2013), María Doris Jiménez Mendoza (en adelante “la administrada”) solicitó la venta directa de “el predio” invocando la causal establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó entre otros, la siguiente documentación: **a)** plano perimétrico y de ubicación N° 001-2012/MPN y Memoria Descriptiva (fojas 2 a 4); **b)** copia legalizada de la Constancia de Posesión de Lote de Terreno emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 21 de julio de 2008 (fojas 6); **c)** copia legalizada de la Constancia de Posesión Especial emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 09 de junio de 2012 (fojas 8); **d)** copia simple del Comprobante de Pago N° 000247 emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, por concepto de Impuesto Predial, cancelado con fecha 15 de mayo de 2009 (fojas 9); **e)** copia simple del Recibo N° 010005875, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón por concepto de Impuesto Predial, cancelado con fecha 16 de junio de 2012 (fojas 16); **f)** copia simple de la Declaración Jurada de



Autoevaluó del año 2008 (fojas 23 a 26); y, **g)** copia simple de la Factura de Consumo emitida por la Empresa Edelnor a nombre de "la administrada", el 09 de enero de 2013 (fojas 28).



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 compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento", desarrollado por 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° de "el Reglamento".

6. Que, por otro lado, el numeral 3.2) de la derogada "Directiva N° 003-2011/SBN" estableció que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto de discreción de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que "Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud".



7. Que, evaluada la documentación presentada, con Oficio N° 436-2013/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2013 (fojas 30), esta Subdirección requirió a "la administrada", remita en copia legalizada los recibos de los pagos efectuados ante la Municipalidad Distrital de Ancón por concepto de impuesto predial, cancelados con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme a lo dispuesto en el literal k), del numeral 3.1) de la "Directiva 003-2011/SBN". Por lo que, mediante escrito presentado el 25 de abril de 2013 (SI N° 07264-2013) (fojas 33), "la administrada" remitió a esta Subdirección, entre otros, copia legalizada del Comprobante de Pago por concepto del Impuesto Predial correspondiente a los años 2003, 2004 y 2005, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, cancelado con fecha 15 de mayo de 2009.



8. Que, mediante Informe de Brigada N° 394-2014/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2014 (fojas 47 a 51), se procedió a calificar la procedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" al amparo de la derogada Directiva N° 003-2011/SBN, concluyéndose sobre la misma, lo siguiente: i) se encuentra enmarcada en lo señalado en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; y, ii) es factible dar inicio al trámite de adjudicación en venta directa a favor de "la administrada".

9. Que, habiendo entrado en vigencia la "Directiva N° 006-2014/SBN", la cual es de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como es el caso en autos; se procedió a reevaluar técnicamente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", dentro del marco de lo dispuesto en "la Directiva N° 006-2014/SBN".



## **RESOLUCIÓN N° 094-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. 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 Subdirección, 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



11. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



12. Que, en atención a la normativa antes glosada, mediante Informe Preliminar N° 15-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2017 (fojas 66 a 70), se concluyó lo siguiente: i) "el predio" forma parte de un área de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con registro CUS N° 93563; y ii) "la administrada" no cumplió con presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos a fin de verificar la compatibilidad del uso al cual viene siendo destinado "el predio" con la zonificación establecida.

13. Que, en atención a la nueva calificación técnica, esta Subdirección requirió a "la administrada", mediante Oficio N° 2789-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre del 2017 (fojas 96), lo siguiente: i) remita el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento vigente emitido por la municipalidad competente; y ii) indique el uso al cual viene siendo destinado "el predio", a fin de verificar la compatibilidad con la zonificación establecida.



14. Que, es conveniente precisar que Oficio N° 2789-2017/SBN-DGPE-SDDI fue dirigido al domicilio procesal señalado por "la administrada" en el escrito presentado con fecha 24 de marzo de 2014 (SI N° 05868-2014), sito en Jr. Camaná N° 872, Oficina 216 – Lima; sin embargo, no fue posible realizar la notificación en dicho domicilio, por cuanto manifestaron no conocer a "la administrada", conforme consta en el Acta de Notificación (fojas 92).

15. Que, el numeral 21.2) del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444 prescribe que "en caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad

del administrado (...); asimismo, el numeral 21.4) del mismo dispositivo legal, dispone que "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".

16. Que, conforme a lo descrito en el párrafo precedente, esta Subdirección dirigió el Oficio N° 3125-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 94), cuyo contenido va en el mismo tenor que el Oficio N° 2789-2017/SBN-DGPE-SDDI, al domicilio de "la administrada" registrado en el RENIEC, sito en el Lote 02 – Mz. 17, Villas de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (en adelante "el domicilio").



17. Que, "el Oficio" fue debidamente notificado en "el domicilio" con fecha 27 de noviembre de 2017; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil otorgados a "la administrada" para subsanar las observaciones comunicadas con "el Oficio", bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud de venta directa, **venció el 19 de diciembre de 2017.**

18. Que, conforme consta en autos, "la administrada" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución (fojas 96), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión la presente resolución, 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 Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Resolución N° 011-2018/SBN-SG del 02 de febrero de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0100-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2018.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARÍA DORIS JIMÉNEZ MENDOZA**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO:** Comunicar lo resuelto a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO:** Disponer el archivo definitivo del expediente administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

MPPF/sac-jecc  
P.O.I. 8.0.1.4



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