



## **RESOLUCIÓN N° 127-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de febrero de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 603-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CECILIA SALINAS RAMOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 1 191, 84 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lt. 2, Mz. 3-E del Centro Poblado Augusto B. Leguía, distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 21218551 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, sin registro CUS, en adelante “el predio”.

### **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 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 27 de julio de 2016 (S.I. N° 19990-2016), Cecilia Salinas Ramos (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio” por posesión consolidada, supuesto regulado en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia certificada de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** copia certificada de la partida registral N° 21218551 de la Oficina Registral de Cañete del 22 de julio de 2016 (fojas 5); **3)** copia certificada de certificado de posesión N° 0115, emitido por el Alcalde Julio Lostaunau Villarrubia de la Municipalidad Delegada del C.P



“Augusto B. Leguía” el 8 de julio de 2009 (fojas 7); **4**) copia certificada de certificado judicial de posesión, emitido por la Corte Superior de Justicia de Cañete y suscrito por el juez de paz Misael H. Marthans Patroni el 27 de mayo de 2014 (fojas 8); **5**) copia certificada de inspección ocular judicial, suscrito por el juez de paz Misael H Marthans Patroni el 23 de mayo de 2014 (fojas 9); **6**) copia certificada de documento privado de traspaso de posesión por compraventa de un lote de terreno del 14 de abril del 2014 (fojas 10); **7**) copia legalizada del plano de ubicación y localización correspondiente a “el predio” de julio del 2016 (fojas 12); **8**) copia legalizada del plano perimétrico correspondiente a “el predio” de julio del 2016 (fojas 13); **9**) copia legalizada de la memoria descriptiva correspondiente a “el predio” de julio del 2016 (fojas 14); **10**) copia certificada de las declaraciones juradas de autovalúo de los años 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016, cancelados el 11 de junio del 2014 y 26 de mayo de 2015 (fojas 16 a 39); y, **8**) copia certificada de los comprobantes de pago de impuesto predial de los años 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016, cancelados el 11 de junio de 2014, 26 de mayo del 2015 y 1 de abril del 2016 (fojas 16 a 39).



**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), es decir, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el mencionado artículo 77°.



**5.** 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 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



**6.** Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, 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.

**7.** 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 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



## **RESOLUCIÓN N° 127-2017/SBN-DGPE-SDDI**

8. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 1490-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016 (fojas 40), el cual se concluyó lo siguiente:

“ (...)”

4.1 “El predio” de 1 191, 81 m<sup>2</sup>, se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 21218551 del registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX. Sede Lima, a la fecha no cuenta con Registro CUS asignado.

4.2 Asimismo “el predio” se encuentra dentro del ámbito de la Concesión Minera de sustancia No Metálica, denominada “PACASI 23015”, cuyo titular referencial es ROBERTO SANTIAGO SANTOS y otros, signado con código N° 010187515, en estado TRAMITE.

(...)

Deberá solicitarse a “la administrada” cumplir con presentar documento que acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida (certificado de zonificación y vías, certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente).

(...)”

9. Que, en virtud del informe descrito se desprende que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, entiéndase representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 21218551 de la Oficina Registral de Cañete, sin embargo, a la fecha, no cuenta con el Registro CUS asignado (fojas 42), asimismo, “el predio” se encuentra dentro del ámbito de la Concesión Minera de sustancia No Metálica, denominada “PACASI 23015”, cuyo titular referencial es ROBERTO SANTIAGO SANTOS y otros, signado con código N° 010187515, en estado TRAMITE.

10. Que, mediante Oficio N° 2716-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2016 (fojas 45), esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Provincial de Cañete que informe si al momento de la emisión de la Constancia de Posesión N° 0115 del 8 de julio de 2009, se encontraba dentro de las funciones del Centro Poblado Augusto B. Leguía – Nuevo Imperial la emisión de constancia y/o certificados de posesión. Dicha consulta fue puesta en conocimiento de “la administrada” mediante Oficio N° 2715-2016/SBN-DGPE-SDDI recibido en su domicilio el 16 de noviembre de 2016, conforme consta del cargo de recepción (fojas 46).

11. Que, mediante el Oficio N° 246-2016-GODUR-MPC presentado el 15 de noviembre de 2016 (S.I. N° 34700-2016), la Municipalidad Provincial de Cañete manifiesta que el Informe N° 1501-2016-JVAH-SGPCUC-GODUR-MPC de la Subgerencia de Planeamiento, Control Urbano y Catastro (fojas 48) da a conocer que no se encuentra entre las funciones del Centro Poblado Augusto B. Leguía – Nuevo Imperial, el de emitir constancias y/o certificados de posesión (fojas 47).

12. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la administrada” a través del Oficio N° 3109-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de



2016 (fojas 50), sin embargo habiéndose publicado las modificaciones a la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se procedió a actualizar y adecuar la calificación, emitiéndose el Oficio N° 059-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2017 (fojas 54), en adelante “el Oficio”, indicando a “la administrada” que:

*(...) pretendería acreditar con el documento privado con firmas legalizadas la transferencia de posesión de “el predio” otorgada por Humberto Mamani Benito a su favor el 14 de abril de 2014 (fojas 10). Sin embargo, el certificado de posesión emitido por la Municipalidad del Centro Poblado Augusto B. Leguía el 8 de julio de 2009 en favor de Humberto Mamani Benito (fojas 7), no ha sido emitido por autoridad competente toda vez que la Municipalidad Provincial de Cañete a través del Oficio N° 246-2016-GODUR-MPC (fojas 47), nos comunica que la aludida Municipalidad del Centro Poblado no cuenta con facultades para emitir certificados de posesión, motivo por el cual no puede ser valorado como documento idóneo para acreditar formalmente el ejercicio de posesión. En relación a las declaraciones juradas por impuesto al valor patrimonial y la inspección ocular judicial emitida por el Juez de Paz de Nuevo Imperial Cañete el 23 de mayo de 2014, se advierte que han sido canceladas y emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, respectivamente, razones por las cuales tampoco cumplen con la formalidad establecida para la presente causal (fojas 16 – 39).*

*En virtud de lo expuesto, no ha cumplido con presentar medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo adjuntar para tal efecto, los documentos siguientes:*

- Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
- Acta de Inspección Judicial del predio.
- Constancia de Posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

*Cabe precisar, que si bien es cierto el literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que alegue encontrarse en el aludido supuesto, los cuales además –según prevé– deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, también lo es que el artículo 41 del Decreto Legislativo N° 1272<sup>[1]</sup>, prescribe que en 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. En tal sentido, usted debe presentar en copia fedateada, autenticada, legalizada, certificada, o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, la documentación detallada en el párrafo que antecede.*

*Por otro lado, 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.*

*(...)*

*Sin perjuicio de lo expuesto, se deja sin efecto el Oficio N° 3109-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016, toda vez que debimos tener en cuenta al momento de su expedición, lo dispuesto en el aludido Decreto Legislativo N° 1272. Asimismo, para efectos del cómputo del plazo de la subsanación de observaciones, se deberá tener en cuenta lo establecido en el párrafo precedente.*

*(...)*

**13.** Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir que “la administrada” debe presentar: **i)** documentos que sustenten su posesión en “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010; y, **ii)** compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

**14.** Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó

[1] 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



## **RESOLUCIÓN N° 127-2017/SBN-DGPE-SDDI**

a "la administrada" 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 del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

15. Que, "el Oficio" fue dirigido en el domicilio señalado por "la administrada" en su solicitud de venta directa (fojas 1); siendo notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 13 de enero de 2017 al no encontrarse a "la administrada" u otra persona, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio que constan en el Acta de Notificación N° 090970 (fojas 53). En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5<sup>1</sup> del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 06 de febrero de 2017.**

16. Que, conforme consta de autos, hasta la fecha de la emisión de la presente resolución "la administrada" no cumplió con lo solicitado en "el Oficio", conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario - SID (fojas 56), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; 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 lo señalado en los considerandos precedentes, así como los requisitos exigidos por la normativa vigente y que en caso sustente sus pedido en copia simples deberán estar acompañadas de la declaración de autenticidad conforme al numeral 41.1.1 del artículo 41° de la Ley N° 27444.

17. 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, 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 Resolución N° 014-2017/SBN-SG de fecha 06 de febrero de 2017; y, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-

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

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

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 al expediente.

SG del 6 de febrero del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0151-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2017.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CECILIA SALINAS RAMOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 5.2.1.4



*Maria del Pilar Pineda Flores*

**ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES