



RESOLUCIÓN N° 154-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 770-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **HECTOR NAVARRO CHUÑOCCA y MARIA JOSEFINA BERROCAL LLULLUY DE NAVARRO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 011,88 m², ubicada a la altura del Km. 7 de la Carretera Central, colindante con la Asociación de Vivienda Nuevo Horizonte y Cementerio (Cerro Candela) en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado, representando por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 13673236 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 98380, 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 29 de septiembre de 2016 (S.I. N° 26716-2016), Hector Navarro Chuñocca y Maria Josefina Berrocal Llulluy de Navarro (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio” en virtud de la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los siguientes documentos: i) copia simple de sus documentos nacionales de identidad (fojas 4); ii) copia legalizada de una Constatación Policial del 26 de junio de 2014 con número de orden 3999893 emitida el 17 de mayo de 2016 por la Comisaria PNP de Vitarte (fojas



6); iii) copia fedateada de una Constatación de Posesión emitida el 27 de agosto de 2010 por el Gobernador del Distrito de Ate (fojas 8); iv) copia legalizada de Resolución de Sanción N° 01M-014957 emitida el 12 de septiembre de 2014 por la Subgerencia de Control, Operaciones y Sanciones de la Municipalidad distrital de Ate (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 complementa 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, 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 N° 006-2014/SBN", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de brigada N° 1799-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2016 (fojas 33), según el cual concluye, entre otros, lo siguiente:

(...)
4.1 "El predio" de área 2 011,88 m², se superpone totalmente (100%) sobre el predio eriazado de titularidad del **Estado Peruano representado por la SBN**, inscrito en Primera de Dominio a mérito de la Resolución 0369-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28/04/2016, con Partida Registral N° **13673236** de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, Oficina Registral de Lima y con el CUS N° **98380**.

(...)"



RESOLUCIÓN N° 154-2017/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, en atención al informe de brigada detallado en el considerando que antecede se desprende respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 13673236 (fojas 50).

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde realizar la evaluación formal de la solicitud. Al respecto, se advierte que por un error involuntario emitimos el Oficio N° 2933-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2016 (fojas 39), según el cual calificamos el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución como una compraventa en la cual “los administrados” no precisaban la causal mediante la cual amparaban su solicitud cuando debimos calificarla por la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento”; razón por la cual en virtud del numeral 24.1.2) del artículo 24°¹ concordado con el numeral 26.1) del artículo 26°² de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General esta Subdirección emitió el oficio N° 318-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2017 (en adelante “el Oficio”), según el cual realizamos las observaciones siguientes (fojas 44):

(...)

Es preciso indicar, que por error se calificó su solicitud considerando que había omitido consignar la causal bajo la cual sustenta su petitorio, sin embargo de una nueva evaluación se ha verificado que solicita la venta directa de “el predio” en virtud del literal a) del artículo 77° Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; razón por la cual, corresponde dejar sin efecto el Oficio N° 2933-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2016 a fin de emitir una correcta calificación.

(...)

*En tal sentido, tomando en consideración la causal en la cual sustenta su pedido de venta directa la cual se encuentra establecida en el **literal a) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA**, resulta necesario adjunte copia literal de la partida o certificado registral inmobiliario –CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del instrumento público mediante el cual se acredite que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar.*

Se deja constancia que los documentos deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa.

Cabe precisar, que si bien es cierto 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, prescribe que en todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de

¹ Artículo 24.- Plazo y contenido para efectuar la notificación

24.1 Toda notificación deberá practicarse a más tardar dentro del plazo de cinco (5) días, a partir de la expedición del acto que se notifique, y deberá contener:

(...)

24.1.2 La identificación del procedimiento dentro del cual haya sido dictado.

² Artículo 26.- Notificaciones defectuosas

26.1 En caso que se demuestre que la notificación se ha realizado sin las formalidades y requisitos legales, la autoridad ordenará se rehaga, subsanando las omisiones en que se hubiesen incurrido, sin perjuicio para el administrado.



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 tanto, en virtud del 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 le otorga 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.

(...).

13. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir básicamente una observación concreta a la solicitud de “los administrados” que es acreditar que son propietarios de un área que colinde con “el predio”, presentando para ello la documentación correspondiente, a fin de que podamos determinar si esta área es el único acceso al referido predio.

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 3 de febrero de 2017, tal como se detalla en el acta de notificación N° 153512 en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución (fojas 45); razón por la cual “los administrados” se encuentran debidamente notificados, de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (fojas 46), 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 27 de febrero de 2017.



15. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 47) “los administrados” no cumplieron en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, en el plazo señalado en el considerando que antecede, 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.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “los administrados” 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 41⁴ del Decreto Legislativo N° 1272⁵, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la

³ Artículo 21.-Regimen de 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”.

⁴ 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.

⁵ 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° 154-2017/SBN-DGPE-SDDI



administración está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual "los administrados" deberán acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

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; Resolución N° 018-2017/SBN-SG del 27 de febrero de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 178-2017-SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HECTOR NAVARRO CHUÑOCCA y MARIA JOSEFINA BERROCAL LLULLUY DE NAVARRO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- 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. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES