

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 155-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 455-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS ANGEL ROMERO RAMIREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto del predio de 28 437,29 m², ubicado en el predio de Romerito, Sector Galpón – Molinos, del Distrito de Pativilca, Provincia de Barranca, Departamento de Lima, inscrito parcialmente a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partidas registrales N° 80092189 y N° 80096486 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 50443 y N° 54444 respectivamente, 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 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 1 de junio de 2016 (S.I. N° 14383-2016), Luis Angel Romero Ramirez (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento de identidad de “el administrado” (fojas 4); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido el 14 de abril de 2016 (fojas 5); **3)** copia legalizada de solicitud de inspección ocular del 20 de enero de 2005 (fojas 6); **4)** copia legalizada de constancia de posesión del 24 de enero de 2005 (fojas 7); **5)** copia legalizada del acta de inspección ocular del 24 de enero del



2005 (fojas 8); **6)** copia legalizada de memoria descriptiva del 27 de mayo de 2005 (fojas 9); **7)** plano perimétrico – ubicación emitido en noviembre de 2004 (fojas 11); **8)** partida de independización N° 80096486 emitido por la Zona Registral N° IX. Sede Lima – Oficina Registral Barranca (fojas 12); **9)** copia legalizada de constancia de posesión de, 27 de noviembre de 2014 (fojas 14); **10)** copia legalizada del acta de inspección ocular del 27 de noviembre de 2014 (fojas 15); y, **11)** copia legalizada del plano perimétrico – localización de noviembre de 2014 (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), 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 complementa 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.

8. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 1634-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2016 (fojas 27), el cual, se concluyó lo siguiente:

“(…)”

4.1 “El predio” de 28 437, 29 m2 se encuentra de la siguiente manera:

- *Superpuesto parcialmente con un área de 5 376,17 m2 (18.91 %), en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN en la Partida N° 80092189 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, Zona*





RESOLUCIÓN N° 155-2017/SBN-DGPE-SDDI

Registral N° IX – Sede Lima. Con registro SINABIP N° 16971 del libro de Lima y el registro CUS N° 50443.

• *Superpuesto parcialmente con un área de 21 701,34 m² (76.31 %), en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN en la Partida N° 80096486 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral N° IX – Sede Lima. Con registro SINABIP N° 1955 del libro de Lima y el registro CUS N° 54444.*

• *Superpuesto parcialmente con un área de 1 359,78 m² (4.78 %), en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor de "EL ESTADO - ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL (COFOPRI)", inscrito en la Partida Registral N° P18001518 de la Oficina Registral de Barranca. Esta área superpuesta corresponde al Equipamiento Urbano denominado "área libre – cerro" correspondiente al "Barrio Marginal El Porvenir Buenos Aires y Nueva Victoria" del Distrito de Paramonga, Provincia de Barranca, Departamento de Lima. (...)"*

9. Que, del informe descrito precedentemente se desprende que parte de "el predio" 27 077.51 m² (95.22%) se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en las partidas registrales N° 80092189 y N° 80096486 de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral N° IX – Sede Lima con Registro CUS N° 50443 y N° 54444, respectivamente, asimismo, se advierte que, el área restante de 1359,78 m² (4.78 %) se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P18001518 de la Oficina Registral de Barranca.

10. Que, mediante el Oficio N° 2463-2016/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2016 (fojas 31), esta Subdirección solicitó al Gobierno Regional de Lima – Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural - DIREFOR, que informe si "el predio" tiene naturaleza agropecuaria y si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a cargo del Gobierno Regional de Lima; asimismo con Oficio N° 2464-2016/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2016 (fojas 35), esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Provincial de Barranca que proporcione el Certificado de Zonificación y Vías de "el predio", con la finalidad de continuar con la calificación de la solicitud de venta directa presentada ante esta Superintendencia. Cabe señalar que mediante Oficio N° 2465-2016/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2016, se puso en conocimiento de "el administrado", las consultas antes descritas, siendo notificado en el domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa (fojas 1).

11. Que, la DIREFOR a través del Oficio N° 652-2016-GRL/GRDE/DIREFOR/CVS, da a conocer que no hay información del Catastro rural actual, además, no se observa información de comunidades campesinas tituladas y, finalmente, que no se están realizando acciones de saneamiento físico legal (fojas 41).

12. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por "el



administrado" a través del Oficio N° 118-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2017 (fojas 42), en adelante "el Oficio", indicado a "el administrado" que:

(...)

Del análisis de la documentación anexada y de la comparación gráfica catastral con que cuenta esta Superintendencia se advierte lo siguiente de "el predio": i) 5 376,17 m² que representa el 18.91% se superpone con el área de mayor extensión inscrita a nombre del Estado (entiéndase representa por esta Superintendencia) en la partida registral N° 80092189 del Registro de Predios de Barranca; ii) 21 701,34 m² que representa el 76.31% se superpone con el área de mayor extensión inscrita a nombre del Estado (entiéndase representa por esta Superintendencia) en la partida registral N° 80096486 del Registro de Predios de Barranca; y, iii) 1 359,78 m² que representa el 4.78% se superpone con el área de mayor extensión inscrita a nombre del Estado (entiéndase representa por el ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI) en la partida registral N° P18001518 del Registro de Predios de Barranca.

En virtud de lo expuesto, sírvase variar su solicitud de compraventa de 28 437,29 m² a 27 077,51 m², toda vez que el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento" prevé que ésta 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; debiendo presentar para ello la documentación técnica siguiente:

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.
- En ese sentido, de la calificación de su solicitud y de la documentación acompañada se ha determinado que estas son insuficientes para demostrar el requisito de la posesión superior a 5 años; en la medida que:

i) la copia legalizada de la constancia de posesión y copia legalizada acta de inspección ocular emitida el 24 de enero de 2005 por el Gobernador del distrito de Pativilca, han sido emitidas al encontrarse vigente el Decreto Legislativo N° 370, Ley Orgánica del Ministerio del Interior aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2004-IN publicado el 5 de marzo de 2004 los cuales señalaban que entre las funciones generales de las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) no se establecía que estas otorguen constancias o certificados de posesión alguno; además en dichos documentos se señala, entre otros, como colindancias terrenos eriazos y caminos no describiendo mayor información técnica; en tal sentido, han sido emitidos por funcionario que carece de facultades y no cuentan con datos exactos que permitan establecer la ubicación de "el predio" por lo que no resulta posible determinar la correspondencia indubitable con éste; y,

ii) la copia legalizada de la memoria descriptiva y plano perimétrico de localización visados por la oficina del PETT de Ejecución Regional Lima – Callao del Ministerio de Agricultura el 25 de septiembre de 2006, no determinan que exista una posesión efectiva sobre "el predio" y además no se acredita protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

(...)

Asimismo; respecto a la copia legalizada de la constancia de posesión y copia legalizada del acta de inspección ocular emitidas el 27 de noviembre de 2014 por el Juez de Paz del distrito de Pativilca, provincia de Barranca, han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la causal invocada.

En virtud de lo expuesto, sírvase presentar nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; para lo cual, deberá presentar cualquiera de los siguientes documentos: a) 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 sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en





RESOLUCIÓN N° 155-2017/SBN-DGPE-SDDI



que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente; b) testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante; c) acta de inspección judicial del predio; d) constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio; cualquier otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores; debiendo además dichos medios probatorios guardar correspondencia indubitable con "el predio".

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° 12721, 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.
(...)"



13. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir que "el administrado" debe variar su solicitud de compraventa remitiendo nueva documentación técnica que involucre áreas bajo la administración de la SBN, asimismo, "el administrado" debe presentar nuevos medios probatorios que sustenten su posesión en "el predio", con una antigüedad mayor a 05 años cumplidas al 25 de noviembre de 2010.

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, se otorgó a "el administrado" 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 al domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa (fojas 1); siendo notificado bajo puerta el 24 de enero de 2017 al no encontrarse "el administrado" u otra persona, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio que constan en el Acta de Notificación N° 161122 (fojas 44). En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.52 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento



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.

² 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.

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 15 de febrero de 2017.**

16. Que, mediante escrito presentado el 16 de febrero de 2017, es decir con posterioridad al plazo otorgado (S.I. N° 04675-2017) “el administrado” solicita una ampliación de plazo de 20 días calendarios para cumplir los requisitos y ser sujeto de evaluación, para ello adjunta una copia simple de “el oficio” (fojas 47). Al respecto, el último párrafo del numeral 6.3 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” señala que de manera excepcional y por razones justificadas puede prorrogarse el plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento; en tal sentido revisada la solicitud de prórroga se advierte que “el administrado” la presentó un día después del vencimiento del plazo para subsanar, es decir el **16 de febrero de 2017**, razón por la que la solicitud deviene en improcedente.

17. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo séptimo y décimo octavo considerando de la presente resolución, está demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar dentro del plazo concedido conforme consta a fojas 50, las observaciones advertidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo; teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

18. 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 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; Resolución N° 018-2017/SBN-SG del 27 de febrero de 2017; y los Informes Técnicos Legales N° 179-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 180-2017/SBN-DGPE-SDDI ambos del 10 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUIS ANGEL ROMERO RAMIREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con lo señalado en el vigésimo primer considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 5.2.1.4



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