



RESOLUCIÓN N° 179-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de marzo 2017

VISTO:

El Expediente N° 611-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LIDIA MACHADO RAMOS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un predio de 1 530,65 m², ubicado en la Calle las Flores, colindante al Centro Poblado Menor Augusto B. Leguía comprensión del distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 21218816 de la Oficina Registral de Lima con Registro SINABIP N° 24239 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 97370; 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 27 de julio de 2016 (S.I. N° 19991-2016), Lidia Machado Ramos (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" por posesión consolidada, causal prevista en el inciso c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia certificada de documento nacional de identidad de "la administrada" (fojas 2); **2)** copia certificada de escrito presentado el 17 de junio de 2014 (S.I. N° 12706-2014) (fojas 3); **3)** copia certificada de la Partida N° 21218816 de la Oficina Registral N° IX- Sede Lima del 22 de julio de 2016 (fojas 5); **4)** copia certificada de certificado de posesión N° 0112, emitido por el Alcalde Julio Lostaunau Villarrubia de la Municipalidad Delegada del C.P "Augusto B. Leguía" el 9 de julio de 2009 (fojas 7); **5)** 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); **6)** copia certificada de inspección ocular judicial, suscrito por el Juez de paz Misael H Marthans Patroni el 23 de mayo de 2014 (fojas 9); **7)** copia certificada de contrato privado de compra venta de un lote de terreno urbano del 12 de diciembre de 2013 (fojas 10); **8)** copia certificada de plano de ubicación y localización de julio de 2016 (fojas 12); **9)** copia certificada de plano perimétrico de julio de 2016 (fojas 13); **10)** copia certificada de memoria descriptiva suscrita por el Ingeniero Civil Jesús Luis Torres Fernández de julio de 2016 (fojas 14); **11)** copia certificada de declaración jurada de autoevaluó (HR y PR) del año 2016, cancelado el 1 de abril de 2016, emitido por la Municipalidad del Distrito de Nuevo Imperial (fojas 15 al 17); **12)** copia certificada de declaración jurada de autoevaluó (HR y PR) del año 2015, cancelado el 26 de mayo de 2015, emitido por la Municipalidad del Distrito de Nuevo Imperial (fojas 18 al 20); y, **13)** copia certificada de declaración jurada de autoevaluó desde el año 2009 al 2014, cancelados el 11 de junio de 2014 (fojas 21 al 38).

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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.

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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, en segundo lugar si





RESOLUCIÓN N° 179-2017/SBN-DGPE-SDDI

dicho bien es de **libre disponibilidad**, en tercer lugar se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 1199-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2016 (fojas 39); por el cual se concluyó lo siguiente:

“ (...)”

4.1 Comparado “el predio “que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se visualiza gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio inscrito a favor del Estado Peruano-Superintendencia Nacional de Bienes Estatales inscrito en la Partida Registral N° 21218816 de la Oficina Registral de Lima con Registro SINABIP N° 24239 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 97370.

4.2 Se revisó el aplicativo SINABIP, donde se registra la Ficha Técnica 0879-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 18/08/2015, como producto de la inspección técnica del predio ubicado en la Calle las Flores si número, colindante al centro Poblado Menor Augusto B. Leguía comprensión del Distrito de Nuevo Imperial, realizada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) el 18/08/2015, señala que **el predio es de forma Irregular de naturaleza eriaza, topografía ligeramente ondulada y suelos de textura arenosa, se encuentra ocupado por terceros(Sra. Lidia Machado) en módulo de vivienda de material precario(madera esteras y plásticos), el predio tiene un cerco rustico hecho con palos para separarse del lote vecino.**

4.3 Por último, de acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que “el predio” no se ve afectado por patrimonio cultural, áreas naturales protegidas ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.

(...)”

12. Que, en virtud del informe descrito en el considerando que antecede y de la revisión de la partida N° 21218816 (fojas 5 y 56), se concluye que “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, con CUS N° 97370.

13. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando décimo primero de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la administrada”; requiriéndole mediante Oficio N° 2132-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 42), lo siguiente:

“(…)”

Por tanto, a fin realizar una evaluación integral a su solicitud, se requiere acredite la antigüedad de la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo



para ello, adjuntar cualquiera de los siguientes documentos:

- Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la 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.**
- Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del 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.
- Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la 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.

Asimismo, siendo que la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, exige que el uso sea compatible con la zonificación, es que de conformidad con el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, deberá presentar:

- **Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia

(...)"



14. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente dos observaciones concretas: **i)** presentar documentos en los cuales acredite formalmente la antigüedad de la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre del 2010; y, **ii)** presentar Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.



15. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado, el 28 de setiembre de 2016 en el domicilio señalado por "la administrada" en su primigenio escrito del 27 de julio de 2016 (foja 1) siendo dejado bajo puerta en la segunda visita el 28 de setiembre de 2016, según consta en el Acta de Notificación N° 104129 (fojas 41) de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444; toda vez que en la primera visita realizada el 27 de setiembre de 2016 no se encontró persona alguna, por lo cual, se tiene por válidamente notificada. Por tanto, el plazo el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 20 de octubre de 2016.**



16. Que, mediante escrito presentado el 20 de octubre de 2016 (S.I. N° 28900-2016) (fojas 44), "la administrada" solicita la ampliación de plazo para subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio", manifestando que debido a la modificación de planos el 12 de octubre de 2016 efectuó el trámite ante la Municipalidad de San Vicente, como documento sustentatorio adjunta copia del cargo de recepción del 12 de octubre de 2016, respecto a la solicitud del Certificado de Zonificación y Vías presentada ante la Municipalidad Provincial de Cañete (foja 46).

17. Que, al respecto el último párrafo del numeral 6.3 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" señala que de manera excepcional y por razones justificada puede prorrogarse el plazo por igual termino y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento. Revisada la solicitud de ampliación de plazo se advierte que fue presentada dentro del plazo otorgado para la subsanación y sustenta su pedido con el cargo de la solicitud presentada ante la Municipalidad Provincial de Cañete; en consecuencia para esta Subdirección la solicitud antes mencionada ha sido debidamente

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

Artículo N° 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.



RESOLUCIÓN N° 179-2017/SBN-DGPE-SDDI

justificada, razón por la cual se concedió excepcionalmente y por única vez una prórroga por el plazo de 15 días más un día (1) por el término de la distancia, lo cual fue comunicado mediante Oficio N° 2420-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2016 (fojas 47). Sin embargo, conforme consta en el Acta de Notificación N° 140917, no pudo realizarse la notificación por cuanto la dirección indicada por “la administrada” se encontraba incompleta; razón por la que se emitió un nuevo Oficio N° 2718-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2016 (foja 51), dirigida a la dirección del documento nacional de identidad de “la administrada”, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.2 del artículo 21² de la Ley N° 27444.

18. Que, el Oficio N° 2718-2016/SBN-DGPE-SDDI fue notificado válidamente el 16 de noviembre de 2016, según consta en el Acta de Notificación N° 114157 (foja 50), en la segunda visita de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 5)³ de la Ley N° 27444, razón por la cual, el plazo de 15 días hábiles más 1 día hábil por el término de la distancia para subsanar la observación advertida venció **el 12 de diciembre de 2016**.

19. Que, mediante escrito presentado el 28 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32863-2016) (fojas 52), “la administrada” dentro del plazo establecido señala haber solicitado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios u otro documento que acredite compatibilidad de uso, obteniendo como respuesta en la Municipalidad Provincial de Cañete que debe presentar título de propiedad y en la Municipalidad de Nuevo Imperial le indicaron que no emiten documento por ser zona eriaza. Asimismo, adjunta entre otros, lo siguiente: **i)** copia simple de la Carta N° 997-2016-SGPCUC-GODUR-MPC, emitido por la Municipalidad provincial de Cañete el 11 de noviembre de 2016 (fojas 54); y, **ii)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 1113-2016-GODUR-MPC, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete el 21 de noviembre de 2016 (fojas 55).

20. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde a ésta Subdirección determinar si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones señaladas en el “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

20.1 Respecto de la primera observación: Acreditar documentalmente el ejercicio de posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

Al respecto, mediante “el Oficio” se le indicó a “la administrada”, entre otros, que a fin de evaluar su posesión con anterioridad al 25 de noviembre del

² 21.2 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. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.”

³ Artículo 21.- Régimen de la 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.



2010 debía presentar el contrato privado con el que se le transfiere la posesión con firmas legalizadas, requisito formal señalado en el literal j.2 del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" y que habilita la revisión del documento que sustenta la posesión de quien le transfiere, en este caso, del Certificado de Posesión N° 0112 del 9 de julio de 2009 (fojas 7); sin embargo, conforme se advierte de los actuados "la administrada" no ha presentado documento alguno que sustente su posesión; en consecuencia no cumplió con subsanar la mencionada observación.

20.2 Respecto a la segunda observación: Acreditar la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación.



Al escrito presentado el 28 de noviembre de 2016 (S.I N° 32863-2016), descrito en el considerando décimo noveno de la presente resolución, "la administrada" adjunta la Carta N° 997-2016-SGPCUC-GODUR-MPC del 11 de noviembre de 2016 y la Resolución de Gerencia N° 1113-2016-GODUR-MPC emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete el 21 de noviembre de 2016 (54 y 55), a través del cual resuelve declarar improcedente el otorgamiento del Certificado de Zonificación y Vías, debido a que no cumplió con adjuntar la copia Título/Documento de propiedad, requisito exigido por el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la referida entidad.



En ese sentido, correspondía a esta Subdirección efectuar las consultas del caso ante la Municipalidad Provincial de Cañete a fin de determinar la compatibilidad de uso; por cuanto se trata de un predio de titularidad del Estado representado por la SBN; consecuentemente se liberaría a "la administrada" del cumplimiento de la presente observación; sin embargo habiéndose determinado el incumplimiento de la primera observación, carece de objeto continuar con la evaluación del presente procedimiento, habiendo devenido en inadmisibles.

21. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que "la administrada" no cumplió con lo requerido en "el Oficio", debiendo, por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como lo expuesto en la presente resolución y los requisitos exigidos por la normativa vigente en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo. Cabe precisar que en caso presente documentos en copia simple debe acompañarlos de una declaración jurada acerca de su autenticidad conforme al artículo 41° de la Ley N° 27444 modificada por el Decreto Legislativo N° 1272.



22. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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; y, el Informe Técnico Legal N° 215-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2017.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 179-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:



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

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo 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