

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 191-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 170-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANASTASIA GUTIERREZ CRUZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 120,00 m², ubicada en el Sector Chacacampa Mz. G, Lt. 11 del Centro Poblado de Salcedo, distrito, provincia y departamento de Puno, en adelante "el predio".

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"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 Sub Dirección 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 25 de febrero de 2016 (S.I. N° 04339-2016), ANASTASIA CRUZ GUTIÉRREZ (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral de la Zona Registral N° XIII – Oficina Registral Puno – Sede Tacna emitido el 4 de agosto de 2015 (fojas 2); **b)** copia simple de plano de ubicación – localización de "el predio" (A-01), de junio de 2015 (fojas 5); **c)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" de junio de 2015 (fojas 6); **d)** copias simples de la declaración de Impuesto Predial del año 2011, 2015 y 2016, cancelados el 25 de noviembre de 2011, 9 de junio y 10 de agosto de 2015, y 10 de febrero de 2016 (fojas 7 a 16); **e)** copia simple del certificado judicial de posesión, emitido por la Corte Superior de Justicia de Puno y suscrito por el juez de paz Alejo J. Arenas Cabañes el 8 de enero de 2016 (fojas 17); y, **f)** copia simple de Certificado de Numeración, emitido por la Municipalidad del Centro Poblado de Salcedo el 11 de febrero de 2016 (fojas 19).



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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe de Brigada N° 1167-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016 (fojas 22), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

4.1. De la evaluación técnica de “el predio” con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se desprende que no es posible evaluar los aspectos técnicos de la solicitud de venta directa por la causal c) del predio de 120,00 m2, en tanto que no se conoce la ubicación real de “el predio”, dado que “la administrada”, presentó la memoria descriptiva sin el cuadro de coordenadas, así como el plano perimétrico ubicación y localización no presentó plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM en Datum PSAD 56 o WGS 84.

4.2. Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

(...)



RESOLUCIÓN N° 191-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 2369-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2016 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada", observando lo siguiente:

"(...)

En tal sentido, deberá presentar nueva documentación técnica de conformidad con las especificaciones técnicas señaladas en Directiva N° 006-2014/SBN, a efectos de poder evaluar técnicamente su solicitud de venta directa, para lo cual deberá presentar:

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.

Por otro lado, se advierte que de la revisión de los documentos presentados, que sustentan su pedido de venta directa en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", "la administrada" ha adjuntado documentos en copia simple, entre otros, declaraciones juradas de impuesto predial, recibos de pago de arbitrios y certificado de posesión emitido por el Juez de Paz de Única Nominación del Centro Poblado de Salcedo, los cuales tienen fecha de expedición posterior al año 2010.

En ese sentido, tomando en cuenta la causal invocada con la finalidad de evaluar correctamente su solicitud deberá remitir documentación que acredite indubitadamente que viene ejerciendo posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo tomar en cuenta que los documentos que acrediten la posesión deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa (numerales 6.2) y 6.5) del artículo VI) de la Directiva N° 006-2014/SBN].

- a) 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 sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- b) 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.
- c) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- d) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- e) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Se deja constancia que los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

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 competente¹, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

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 (3 días hábiles), 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. (...).

12. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir las observaciones siguientes:



i) presentar nueva documentación técnica, dado que no es posible determinar la ubicación exacta de “el predio”, en la medida que la memoria descriptiva no cuenta con un cuadro de coordenadas, así como el plano perimétrico, localización y de ubicación no cuenta con coordenadas UTM en Datum PSAD 56° WGS 84 (fojas 6); ii) presentar nuevos medios probatorios que acrediten formalmente la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, toda vez que los pagos realizados a la Municipalidad por impuesto predial (fojas 7), certificado de posesión y numeración (fojas 18 y 19) han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, iii) presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente, el cual acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida.



13. Que, en virtud de lo expuesto, 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 a “el administrado” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (3 días hábiles), 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.



14. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado en forma personal el 24 de noviembre de 2016 (fojas 25) ante esta Superintendencia, en la medida que según consta en el Acta N° 151774 la notificación no pudo ser dejada bajo puerta en la segunda visita en el domicilio indicado por “la administrada” en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución (fojas 23); razón por la cual el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (3) días hábiles para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 21 de diciembre de 2016**.

15. Que, mediante escrito presentado el 24 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32574-2016) (fojas 26), “la administrada” solicita la corrección de sus datos personales consignados en la solicitud indicada en el tercer considerando de la presente resolución, por cuanto consignó erróneamente sus apellidos, siendo lo correcto Anastasia Gutiérrez Cruz, para ello adjunta copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 27).

16. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con lo requerido en el Oficio N° 2369-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2016 (fojas 24), 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 los requisitos exigidos por la normativa vigente.

¹ Ley N° 29090 “Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones”:

• El certificado de zonificación y vías es el documento emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, (...).

• El certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios es el documento emitido por las municipalidades distritales y provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado, de sus respectivas jurisdicciones, (...).



RESOLUCIÓN N° 191-2017/SBN-DGPE-SDDI



17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la administrada” de volver a presentar 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 41^{o2} de la “Ley N° 27444” modificado por el Decreto Legislativo N° 1272³, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en reemplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0227-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANASTACIA GUTIERREZ CRUZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

² 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 reemplazo 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.

³ 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