

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 265-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de abril de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 829-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION RESIDENCIAL DE VIVIENDA EL MIRADOR DE SANTA ROSA** representada por su secretario de economía Francisco Leandro Quispe Tasayco, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 27 520,49 m<sup>2</sup>, ubicada al este de la denominada playa Hondable, al sur del balneario de Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima la cual se superpone sobre un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12567550 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima – Zona registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 54200, 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 26 de octubre de 2016 (S.I. N° 29494-2016), la **ASOCIACION RESIDENCIAL DE VIVIENDA EL MIRADOR DE SANTA ROSA** representada por Francisco Leandro Quispe Tasayco (en adelante “la asociación”) solicita la venta directa de “el predio” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: i) copia simple del documento nacional de identidad de Francisco Leandro Quispe Tasayco (fojas 2); y, ii) copia simple del plano perimétrico respecto de “el predio” emitido en mayo de 2014 por el arquitecto Carlos Raul Pantigoso Espinoza (fojas 4).



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, 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

6. 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.

7. 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.

8. 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 la administrada, de conformidad con nuestro "Reglamento", "Directiva N° 006-2014/SBN", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 124-2017/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2017 (fojas 24) que modifica el Informe de Brigada N° 1753-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016 (fojas 8), según el cual concluye, entre otros, lo siguiente:

(...)

4.1 "El predio" se encuentra superpuesto en la totalidad de su área (100%) con la poligonal identificada con el Registro **CUS N° 54200**, de titularidad del **Estado representado por la SBN**, inscrito en la partida registral **N° 12567550**, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

(...)

4.3 "El predio", se advierte que recae aproximadamente en la siguiente zonificación:

- **ZHR**: Zona de Habilitación Recreacional, en **89,44 %** del área de "el predio".

- **PTP**: Protección y Tratamiento Paisajística, en **10,56 %** del área de "el predio".

De acuerdo al plano de zonificación de uso de suelo vigente del distrito de Santa Rosa, consultado de la página web de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, y que fue aprobado con ordenanza N° 1085 - MML del 18.10.2007

(...)"





## **RESOLUCIÓN N° 265-2017/SBN-DGPE-SDDI**

**10.** Que, de la evaluación de los antecedentes registrales y el informe de brigada detallado en el considerando que antecede se desprende respecto de “el predio lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12567550 (fojas 44); y, ii) 24 614,33 m<sup>2</sup> que representa el 89.44% de “el predio” se encuentra en la Zona Habilitación Recreacional – ZHR y 2 906,16 m<sup>2</sup> que representa el 10.56% de “el predio” se encuentra en la zona de Protección y Tratamiento Paisajística de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante la Ordenanza N° 1085-MML del 18 de octubre de 2007.

**11.** Que, mediante escrito presentado el 9 de enero de 2017 (S.I. N° 00692-2017) “la Asociación” representada por su secretario de economía Francisco Leandro Quispe Tasayco solicita audiencia con la finalidad de realizar consultas sobre el oficio N° 3014-2016/SBN-DGPE-SDDI, y adjunta, entre otros, copia simple del plano N° 1808-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2014 (fojas 17). Al respecto, la citada audiencia le fue otorgada para el 16 de enero del presente mediante el Oficio N° 063-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2017 (fojas 19), razón por la cual su solicitud se encuentra atendida.

**12.** Que, mediante escrito presentado el 16 de enero de 2016 (S.I. N° 01349-2017), “la asociación” nos informa que está solicitando copia simple del expediente N° 013-2016/SBNSDDI (fojas 20), asimismo adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple de la vigencia de poder emitida el 22 de septiembre de 2016 por la Oficina Registral de Lima (fojas 21); y, **ii)** copia simple de su Solicitud de Ingreso N° 01247-2017 (fojas 22).

**13.** Que, por un error involuntario se calificó el pedido de venta directa realizada por “la asociación” sin considerar que había adjuntado la documentación técnica necesaria; razón por la cual en virtud del numeral 24.1.2) del artículo 24<sup>1</sup> concordado con el numeral 26.1) del artículo 26<sup>2</sup> de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General se emitió el oficio N° 356-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2017 (en adelante “el Oficio”), mediante el cual se dejó sin efecto las observaciones realizadas en el Oficio N° 3014-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016, requiriéndosele lo siguiente: **i)** presente copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución; **ii)** acreditar que Francisco Leandro Quispe Tasayco, secretario de economía, cuenta con facultades para solicitar la venta directa de “el predio”, adjuntado para ello el certificado de vigencia de poder correspondiente; **iii)** indicar la causal que fundamenta su solicitud de venta directa; y, **iv)** presentar la documentación que sustente la causal invocada de conformidad con lo previsto en el artículo 77° de “el Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN”. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.



de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444 (fojas 27).



14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 9 de febrero de 2017 en la dirección señalada en los escritos detallados en el tercer, décimo primero y décimo segundo considerando de la presente resolución de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° de “la Ley N° 27444”<sup>3</sup> tal como se advierte del acta de notificación N° 157997 (fojas 29), razón por la cual “la asociación” se encuentra debidamente notificada, 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 3 de marzo de 2017.

15. Que, mediante escrito presentado el 14 de febrero de 2017 (S.I. N° 04446-2017) “la asociación”, dentro del plazo para subsanar, solicita una inspección ocular en “el predio”; además presenta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple de la carta N° 833-2013-MDSR/GDUyE emitida el 10 de diciembre de 2013 por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 35); **ii)** copia simple del plano diagnóstico N° 1806-2014/SBN-DGPE-SDDI emitido el 24 de abril de 2014 (fojas 36); y, **iii)** 7 fotografías sin fecha de emisión (fojas 37).

16. Que, corresponde determinar si “la Asociación” ha cumplido con subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio” conforme se detalla a continuación:

#### 16.1 Respecto a la primera observación

Si bien es cierto esta Subdirección, solicitó a “la asociación” presente la copia simple de la partida registral donde se encuentre inscrita su constitución, también lo es que dicho documento obraba en el Expediente N° 013-2016/SBNSDDI, por lo que se deja sin efecto tal requerimiento disponiendo su incorporación al presente expediente administrativo a fojas 48, en la medida que esta entidad se encuentra prohibida de solicitar aquella documentación que posea en virtud de algún trámite realizado anteriormente por el administrado, como es en el caso en concreto, de conformidad con lo señalado en el numeral 40.1.1 del artículo 40° de la Ley N° 27444<sup>4</sup>.



#### 16.2 segunda observación

El documento mediante el cual se acredite que Francisco Leandro Quispe Tasayco, secretario de Economía, cuente con facultades para solicitar la venta directa de “el predio” no ha sido adjuntado. Debemos añadir, que si bien es cierto en el escrito detallado en el décimo segundo considerando de la presente resolución, adjunta su certificado de vigencia como secretario de Economía de “la asociación” (fojas 21), también lo es que, revisada la partida N° 12953060 (fojas 48) no se advierte que su cargo le permita celebrar contratos, atribución que según el asiento A0001 le corresponde al presidente; razón por la cual se tiene por no subsanada la presente observación.



<sup>3</sup> Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal  
(...)

<sup>3</sup>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.\*

<sup>4</sup> Artículo 40.- Documentación prohibida de solicitar  
(...)

40.1.1 Aquella que la entidad solicitante genere o posea como producto del ejercicio de sus funciones públicas conferidas por la Ley o que deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente por el administrado en cualquiera de sus dependencias, o por haber sido fiscalizado por ellas, durante cinco (5) años anteriores inmediatos, siempre que los datos no hubieren sufrido variación. Para acreditarlo, basta que el administrado exhiba la copia del cargo donde conste dicha presentación, debidamente sellado y fechado por la entidad ante la cual hubiese sido suministrada.

## **RESOLUCIÓN N° 265-2017/SBN-DGPE-SDDI**



### **16.3 Respecto a la tercera y cuarta observación**

“La asociación” a través del escrito citado en el décimo quinto considerando de la presente resolución adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **i)** copia simple de la carta N° 833-2013-MDSR/GDUyE emitida el 10 de diciembre de 2013 por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 35); **ii)** copia simple del plano diagnóstico N° 1806-2014/SBN-DGPE-SDDI emitido el 24 de abril de 2014 (fojas 36); y, **iii)** 7 e fotografías sin fecha demisión (fojas 37); sin embargo no precisa cuál de las causales previstas en el artículo 77° de “el Reglamento” se encuentra enmarcada su solicitud de venta directa, razón por la cual no ha subsanado la tercera observación. Ahora bien, la cuarta observación – presentación de documentos con los cuales acredite el cumplimiento de la causal – es accesoria a la tercera observación, en la medida que resulta necesario que precise la causal de venta directa, para que permita a esta Subdirección evaluar el cumplimiento de la misma.

**17.** Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado que “la asociación” no cumplió con lo requerido por esta Subdirección mediante “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto declararse inadmisibles la solicitud de venta directa, y disponerse el archivo del presente expediente administrativo una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



**18.** Que, de otro lado, mediante escrito presentado el 30 de marzo de 2017 (S.I. N° 09737-2017) (fojas 46), “la asociación” presenta nuevamente la copia simple del plano N° 1808-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2014 de “el predio” (fojas 47). Al respecto, el aludido plano fue evaluado en su oportunidad mediante el informe de brigada detallado en el noveno considerando de la presente resolución.

**19.** Que, habiéndose declarado inadmisibles la solicitud de venta directa no resulta procedente realizar la inspección en “el predio” solicitado, toda vez que esta solo se efectúa una vez se cumplan con los requisitos formales de la causal que sustenta la solicitud, conforme lo señalado en el numeral 6.4<sup>5</sup> de la Directiva N° 006-2014-SBN.



**20.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la asociación” 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

<sup>5</sup> 6.4 Inspección técnica del predio

Si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento efectuará, de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento.

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<sup>6</sup> del Decreto Legislativo N° 1272<sup>7</sup>, 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.

21. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión los hechos señalados por “la asociación” en su escrito detallado en el décimo quinto considerando de la presente resolución 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, Ley N° 27444 y sus modificatorias, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, la Directiva N° 006-2014/SBN; y el Informe Técnico Legal N° 310-2017-SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2017.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACION RESIDENCIAL DE VIVIENDA EL MIRADOR DE SANTA ROSA** representada por su tesorero **FRANCISCO LEANDRO QUISPE TASAYCO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Poner a conocimiento la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en el vigésimo primer considerando de la presente resolución.

**Artículo 3°.-** 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



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
**ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>6</sup> **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.

<sup>7</sup> 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.