



## **RESOLUCIÓN N° 320-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de mayo de 2017

### **VISTO:**



El Expediente N° 859-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **AMELIA CLARIBEL RABANAL CABRERA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 5 228.89 m<sup>2</sup>, ubicada a la altura del Km. 43 de la Carretera Panamericana Norte, en el distrito Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12052479 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 41475, en adelante “el predio”; y,

### **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 11 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31349-2016), **AMELIA CLARIBEL RABANAL CABRERA** (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)** copia legalizada de plano de ubicación – localización de “el predio” (U-01), suscrito por el Ingeniero Civil Raul Demetrio Pasache Hernandez, en julio de 2005 (fojas 3); **b)** copia legalizada de plano perimétrico de “el predio” (P-01), suscrito por el Ingeniero Civil Raul Demetrio Pasache Hernandez, en julio de 2005 (fojas 4); **c)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 514-2005-MDSR, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa y suscrita por el jefe de división de desarrollo urbano Arq. Jorge Sachahuamán Oviedo el 8 de enero de 2016 (fojas 6); **d)** copia legalizada de la resolución

sub - prefectural N° 018-2006-SAGS-1508-P-LIMA/S-LIM, emitida por el Ministerio del Interior y suscrita por el Sub prefecto de la Provincia de Lima Luzgardo Pachacama M. el 9 de febrero de 2006 (fojas 7); **e**) copias simples de declaración jurada de autovalúo, impuesto predial y estado de cuenta corriente de tributos del año 2016, cancelados el 6 de junio de 2016 (fojas 8 a 14); **f**) copia legalizada del oficio N° 2660-2016/SBN-DNR-SDRC, emitido por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el 16 de junio de 2016 (fojas 15 y 16); **g**) copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Zona registral N° IX – Sede Lima el 4 de noviembre de 2016 (fojas 17 a 19); **h**) copia legalizada de la memoria descriptiva de “el predio”, suscrita por el Ingeniero Civil Raul Demeterio Pasache Hernandez, en julio de 2005 (fojas 20); y, **i**) copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 21).



**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 un bien inmueble de titularidad del Estado 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “la 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.

## RESOLUCIÓN N° 320-2017/SBN-DGPE-SDDI



**10.** Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe de Brigada N° 1752-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016 (fojas 22), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

4.1. De la consulta en la Base gráfica de predios del Estado – SBN, “el predio” de 5 228,89 m<sup>2</sup>, objeto de la solicitud de venta por la Casual c) recae en la totalidad de su área (100%) dentro del ámbito de mayor extensión denominado Área Remanente de la Parcela 1 Lote A (676 656,24 m<sup>2</sup>) inscrito a favor de El Estado en la partida N° 12052479 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el Código Único SINABIP (CUS) 41475, asimismo se advierte la existencia de 7 procesos Judiciales de los cuales 6 aún no han sido concluidos.

No obstante, solo se encontraría disponible un área de 4 988,69 m<sup>2</sup> (95,41%), en tanto que “el predio” se superpone parcialmente con un área, con 240.20 m<sup>2</sup> que representa el 4,59 % del área total solicitada, sobre el área de 15 767 ,55 m<sup>2</sup> que fue afectado en uso a favor del Instituto Peruano del Deporte a fin de destinarlo para las instalaciones complementas del Kartódromo por el plazo de 4 años, tal y como se detalla en el asiento D00003 de la partida 12052479.

(...)

**11.** Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone totalmente con el área de mayor extensión (676 656,24 m<sup>2</sup>) inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 12052479 de la Oficina Registral de Lima (fojas 26 a 37), y, **ii)** 240.20 m<sup>2</sup> que representa el 4,59% se encuentra afectada en uso a favor del Instituto Peruano del Deporte, mediante Resolución N° 038-2009/SBN-GO-JAD del 19 de marzo de 2009 (fojas 38 y 39).

**12.** Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la administrada” a través del Oficio N° 2942-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2016 (fojas 43), observando lo siguiente: **i)** presente el plano perimétrico, de ubicación y memoria descriptiva, en los cuales excluya el área de 4.59%, toda vez que dicha área no puede ser objeto de disposición por encontrarse afectada en uso a favor del Instituto Peruano del Deporte (fojas 38 y 39); **ii)** precise el uso que le viene dando a “el predio”; y, **iii)** adjunte el Certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente. Asimismo, se le otorgó a “la administrada” 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, “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (fojas 1); siendo notificada bajo puerta en la segunda visita el 9 de diciembre de 2016 al no encontrarse a “la administrada” u otra persona conforme consta en el Acta de Notificación N° 138244 (fojas 42). En ese sentido, se tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5<sup>1</sup> del artículo

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, por consiguiente, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 2 de enero de 2017.**



**14.** Que, conforme consta de autos, hasta la fecha de la emisión de la presente resolución “la administrada” no cumplió con lo solicitado en “el Oficio” en el plazo otorgado, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario - SID (fojas 44), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes, así como los requisitos exigidos por la normativa vigente y que en caso sustente su pedido en copia simples deberán estar acompañadas de la declaración de autenticidad conforme al numeral 41.1.1 del artículo 41<sup>o2</sup> de la Ley N° 27444 modificado por el Decreto Legislativo N° 1272<sup>3</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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, Informe Técnico Legal N° 0374-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2017.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **AMELIA CLARIBEL RABANAL CABRERA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

#### Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.4



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

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 en el expediente.

#### **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 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>3</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.