

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 359-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de junio de 2017

### **VISTO:**

El expediente N° 527-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **TORIBIO JOSE GUTIERREZ CHAMPION**, mediante el cual peticona la activación e impulso del procedimiento administrativo de **VENTA DIRECTA** de un predio de 858,06 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, superpuesto sobre un área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 11814225 del Registro de Predios de Lima, con registro CUS N° 40235, en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales; 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 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de junio de 2016 (S.I. N° 16307-2016), **TORIBIO JOSE GUTIERREZ CHAMPION** (en adelante "el administrado") peticona la activación e impulso del procedimiento administrativo de venta directa de un área de 858,06 m<sup>2</sup> (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** copia legalizada de recibos de pago por impuesto predial de los años 2009, 2010 y 2011, por impuesto predial y arbitrios de los años 2012, 2013, 2014 y 2015, emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate, con sello de cancelación del 21 de agosto de 2015 (foja 5); **2)** copia legalizada de Estado de Cuenta emitido por la Municipalidad Distrital de Ate del 21 de agosto de 2015 (foja 10); **3)** copias legalizadas de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 2015 y 2016, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate (foja 11); **4)** copia legalizada de recibos de pago por concepto de impuesto predial y arbitrios de los años 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de Ate, con sello de cancelación del 30



de mayo de 2016 (foja 15); **5)** copia legalizada de la Constancia de No Adeudo N° 296-2016-MDA-GAT-SGROT emitido por la Municipalidad Distrital de Ate del 31 de mayo de 2016 (foja 17); y, **6)** copia legalizada de la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ate del 14 de agosto de 2015 (foja 18).

**4.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (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 algún predio 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) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: “*Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)*”.

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

**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, en atención a lo señalado en el considerando precedente, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1347-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2016 (foja 21), según el cual se indicó lo siguiente:

“(…)”

*El administrado no cumplió con presentar documentación técnica de “el predio”, por lo que no ha sido posible realizar la evaluación técnica. Por lo que a fin de realizar la evaluación técnica que corresponde, “el administrado” deberá presentar conforme a los literales f) y g) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-sbn, lo siguiente:*

- *Plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizada por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea parte del predio inscrito.*
- *Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.*

## RESOLUCIÓN N° 359-2017/SBN-DGPE-SDDI

(...)"



11. Que, de acuerdo a lo descrito, mediante el Oficio N° 2164-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre del 2016 (en adelante "el Oficio") (foja 23), se informó a "el administrado" lo siguiente: **i)** en atención a la S.I. N° 00776-2011 (foja 70), se emitió el Oficio N° 4973-2011/SBN-DGPE-SDDI (foja 73), señalando que su solicitud de venta no se enmarcaba en ninguno de los supuestos de venta directa, con lo cual se desestimó su pedido de venta directa; por lo que, la presentación de la S.I. N° 16307-2016, ha generado el inicio de un nuevo procedimiento administrativo; **ii)** que se omitió consignar la causal en su escrito, para lo cual deberá subsanar presentando un escrito indicando la causal en la que se enmarca su pedido, acorde con el artículo 77<sup>o</sup>1 de "el Reglamento", presentar documentación técnica faltante en su escrito y asimismo, acreditar la causal invocada mediante la presentación de la documentación establecida para cada supuesto en la "Directiva N° 006-2014/SBN"; y, **iii)** se le otorgó el plazo único e improrrogable de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.



12. Que, respecto a lo requerido en "el Oficio", 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 alguno de los supuestos de venta directa, los cuales además –según prevé– deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, también lo es que el numeral 41.1.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444<sup>2</sup>, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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 reemplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.



13. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado bajo puerta el 3 de octubre de 2016, según consta en el Acta de Notificación N° 147235 (foja 22); razón por la cual se tiene por bien notificado "el Oficio", de conformidad con el numeral 21.4<sup>3</sup> del

**Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

- Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
  - Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.
  - Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
  - Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesionaria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
  - Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo, previsto en el Certificado de parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
  - Otros supuestos regulados por leyes especiales.
- El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.

**Artículo 41.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales**

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.

<sup>3</sup> Artículo 21° de la Ley N° 27444

artículo 21° de la Ley N° 27444; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **veníó el 25 de octubre de 2016.**

14. Que, mediante escrito presentado el 5 de octubre de 2016 (S.I. N° 27194-2016) (foja 25) "el administrado", dentro del plazo otorgado, presentó un escrito señalando que solicita la venta directa sustentado en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 25), para lo cual adjuntó los siguientes documentos: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (foja 28); **2)** copia simple del cargo de la solicitud de ingreso N° 16307-2016 del 21 de junio de 2016 (foja 29); **3)** copia simple de la solicitud de ingreso N° 18120-2010 del 13 de octubre de 2010 (foja 33); y, **4)** copia simple del Oficio N° 52-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2015 (foja 35).

15. Que, además, mediante escrito presentado el 10 octubre de 2016 (S.I. N° 27655-2016) (foja 36), con la cual remite a esta Superintendencia la siguiente documentación: **1)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación de "el predio" de octubre de 2010, suscrito por el Ingeniero Civil Pedro Ricardo Vega Huerta (foja 38); y, **2)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" de octubre de 2010, suscrito por el Ingeniero Civil Pedro Ricardo Vega Huerta (foja 39).

16. Que, complementa su subsanación, mediante escrito presentado el 20 octubre de 2016 (S.I. N° 28898-2016) (foja 43), con la cual remite a esta Superintendencia la copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 2015-2016-MML-GDU-SPHU del 12 de octubre de 2016 (foja 46); cabe precisar que, en el quinto párrafo de su escrito, "el administrado" manifiesta lo siguiente: *"Cabe precisar, que inicialmente el pedido de venta fue por un área mayor (1 169.07 m<sup>2</sup>), luego mediante Oficio N° 13172-2010 de fecha 27/09/2010 en ese entonces la Jefatura de Adquisiciones (hoy Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI) me comunicó que luego de haber realizado la respectiva inspección ocular al predio solicitado se determinó que únicamente una extensión de 858,06 m<sup>2</sup> sería susceptible de venta directa a mi favor por encontrarse ésta dentro de un área mayor de propiedad del Estado inscrita en la partida N° 11814225 de los Registros Públicos de Lima y Registro SINABIP N° 15996 del departamento de Lima"*; en ese sentido, corresponde informar que si bien en el escrito invocado se señaló la posibilidad de vender el área de 856.02 m<sup>2</sup>, además de otros aspectos técnicos, por lo que correspondía reformular su pedido; es preciso señalar que siendo la referida área de libre disponibilidad, corresponde a aquel interesado en adquirirla, acreditar estar inmerso en alguna de las causales de venta directa, establecidas en "el Reglamento", lo cual en su caso, ha sido desvirtuado por lo señalado en el Oficio N° 4973-2011/SBN-DGPE-SDDI, invocado en "el Oficio" (foja 73).

17. Que, sin perjuicio de ello, en relación a lo expuesto por "el administrado" corresponde señalar que tal como se había señalado en "el Oficio", la S.I. N° 16307-2016 presentada por "el administrado" ha generado el inicio de un nuevo procedimiento administrativo, por lo que se le requirió la presentación de documentación que acredite la causal invocada; en ese mismo sentido, que mediante Oficio N° 4973-2011/SBN-DGPE-SDDI (foja 73) se informó, entre otras cosas, a "el administrado" que *"la solicitud de venta no se enmarcaba en ninguno de los supuestos de venta directa establecidos en el artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, por cuanto con fecha 15 de abril de 2011, se efectuó una inspección técnica, en la que se constató que el predio es accidentado, no encontrándose cercado ni siendo el único acceso a través de su propiedad"*; por lo señalado, lo descrito en el párrafo precedente, no será materia de análisis del presente procedimiento, así como tampoco corresponde pronunciarse sobre este punto en la presente Resolución.

18. Que, en virtud a la normativa glosada en el noveno considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "el administrado" ha

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

## **RESOLUCIÓN N° 359-2017/SBN-DGPE-SDDI**

cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, descritas en el literal ii) del décimo primer considerando de la presente resolución, lo cual se detalla a continuación:

### **18.1 Respecto a la primera observación**

De la revisión del escrito presentado por “el administrado” (S.I. N° 27194-2016), se observa que sustenta su pedido en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

### **18.2 Respecto a la segunda observación**

Respecto del requerimiento de documentación técnica, “el administrado” señala que tal documentación obra en la S.I. N° 18120-2010; por lo que se solicitó el plano y memoria descriptiva a la Unidad de Trámite Documentario – UTD, siendo que tales documentos han sido incorporados al expediente (foja 51).

### **18.3 Respecto a la tercera observación**

Respecto del requerimiento de documentación que acredite la causal invocada, “el administrado”, señala que ha adjuntado a la S.I. N° 16307-2016, los formularios HR y PU de los años 2009 al 2016; por lo que habiendo amparado su pedido en la causal c), se procederá a analizar la documentación descrita en el tercer considerando de esta resolución; se observa que se han presentado comprobantes de pago por impuestos prediales y arbitrios por los años 2009 al 2015 (foja 5), **con sello de cancelación del 21 de agosto de 2015**, por lo que, resulta de aplicación lo establecido en el literal j.1 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” que señala lo siguiente: *“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 haya 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”*; razón por la cual, “el administrado” no ha acreditado estar en posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010; por tanto, no ha cumplido con subsanar este extremo de las observaciones formuladas mediante “el Oficio” (el resaltado es nuestro).

### **18.4 Respecto a la cuarta observación**

Respecto del Certificado de Zonificación y Vías, la misma ha sido presentada por “el administrado” (foja 46), mediante escrito (S.I. N° 28898-2016) en cuyo sexto párrafo señala que tal información es de carácter referencial.

**19.** Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, ha quedado demostrado que “el administrado” no ha cumplido con subsanar todas las observaciones



efectuadas a su pedido de venta directa, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente, una vez consentida esta resolución.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, según lo establecido en la causal invocada se requiere la posesión consolidada encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; sin embargo según consta en el Informe de Brigada N° 1982-2016/SBN-DGPE-SDDI (foja 56), confirmado con el Certificado de Zonificación presentado (foja 46), "el predio" se superpone aproximadamente en un 88.50% sobre zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) y en un 11.50% se encuentra en derecho de vía; siendo que, en el caso de áreas PTP, el artículo 10° de la Ordenanza N° 1099-MML, establece prohibir la ocupación (habilitación y edificación) sobre estas áreas; y en el caso de vías, el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 prescribe que: "Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles (...)", en concordancia a lo señalado en nuestra Constitución, el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento", establece que los bienes de dominio público, son aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros.

21. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, remitir copia autenticada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, a fin de poner en conocimiento el estado de "el predio", 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; el Informe Técnico Legal N° 454-2017-SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **TORIBIO JOSE GUTIERREZ CHAMPION**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

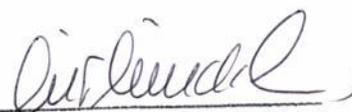
**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.-** Poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo a lo establecido en el vigésimo primero considerando de la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 5.2.1.4



  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES