



## **RESOLUCIÓN N° 445-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de julio de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 732-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DAVID LUIS FLORES MONZON**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 170.07 m<sup>2</sup>, ubicado frente al Canal María Angola (antes calle Huancayo N° 172, interior 02) al suroeste de la Urbanización San Cristóbal, distrito de Imperial, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 21198607 del Registro Predial de la Oficina Registral de Cañete – Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 90134, 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 18 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27287-2015), David Luis Flores Monzón (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de David Luis Flores Monzón (fojas 5); **b)** copia certificada de la Partida N° 21198607 del Registro Predial de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6); **c)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita el 02 de marzo de 2015 por el ingeniero geógrafo Víctor Antenor Campos Sánchez (fojas 7); **d)** plano perimétrico

y de ubicación de “el predio” suscrita el 02 de marzo de 2015 por el ingeniero geógrafo Víctor Antenor Campos Sánchez (fojas 8); **e**) copia certificada de la Libreta de Servicio Militar (Ejercito) de David Luis Flores Monzón (fojas 9); **f**) copia certificada de la Libreta de Servicio Militar (Ejercito) de Ithan Sustacia Flores Barrios (fojas 10); **g**) copia certificada del acta de nacimiento de Itman Sustacia Flores Barrios (fojas 11); **h**) copia certificada del testimonio de la escritura pública de constitución de empresa del emitido en el 23 de febrero de 2005 por el Notario Hubert Camacho Galvez (folios 13); **i**) copia literal de la Partida N° 21026860 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 22); **i**) copia certifica de la citación policial de fecha 26 de diciembre de 2007 emitida por el Comisario de la comisaria de Cañete (fojas 27); **j**) copia certificada del certificado de fecha diciembre del 2008 emitido por el Secretario Técnico de Defensa Civil de la Municipalidad Distrital de Imperial (fojas 28); **k**) copia certificada de la constancia de pobreza expedido el 13 de marzo de 2013 por la Gobernación del Distrito Imperial – Cañete (fojas 29); **l**) copia certificada de la notificación N° 2009-038937-JR-PE expedida el 19 de agosto de 2009 por la Corte Superior de Justicia de Cañete (fojas 30); **m**) copias certificadas de las declaraciones juradas de autoevaluó de los años 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 (PU) expedidos por la Municipalidad Distrital de Imperial el 12 de abril del 2012 (fojas 32 al 40); **n**) copia simple de la Diligencia de Inspección Judicial realizado a “el predio” el 16 de julio del 2013, por la Jueza María de los Milagros Luyo Sanchez, del Juzgado Especializado en lo Civil de Cañete de 3013 por el (fojas 41).



4. Que, mediante escrito presentado el 2 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28496-2015), “el administrado” solicita la autorización expresa para iniciar el trámite de emisión de certificado de zonificación y vías de “el predio” objeto del pedido de venta directa (fojas 47). Para tal efecto adjuntan la documentación siguiente: **a**) copia simple de la solicitud de la emisión del certificado de zonificación y vías presentado a la Municipalidad Distrital de Cañete el 01 de abril del 2015 (fojas 50); **b**) copia simple de la Resolución de Gerencia N° 477-3015-GODUR-MPC, expedido el 22 de abril de 2015 por la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 51); **c**) copia simple de la Resolución N° 062-2015-GGM-MPC, emitido el 7 de agosto de 2015 por la Gerencia Municipal de la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 52).



5. 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).



6. 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”.

7. 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 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que



## **RESOLUCIÓN N° 445-2016/SBN-DGPE-SDDI**

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.



9. 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.

10. 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 una actuación administrativa.

11. 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 los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



12. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 7-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 6 de enero de 2016 (fojas 56) y el Plano Diagnostico N° 0004-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 4 de enero de 2016 (fojas 57), el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

4.1 El predio materia de venta directa cuenta con una inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN, inscrito en la Partida N° 21198607 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX sede Lima, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN con registro SINABIP N° 23712 Lima (CUS 90134), con un área gráfica de 170.07 m<sup>2</sup>, y con un perímetro 53.63 m.

4.2 Según las imágenes referenciales del Google Earth a partir del año 2009, se observa la existencia de construcción en el predio.

(...)

13. Que, de la evaluación técnica, se desprende que “el predio” se superpone totalmente con el predio inscrito a favor del Estado en la Partida N° 21198607 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Cañete – Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 90134.

14. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 390-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 58), esta Subdirección procedió a calificar la pretensión presentada, “el administrado”, indicándole que de que subsane lo siguiente: 1) presente medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, los cuales deben ser remitidos en copia fedateada,



autenticada, legalizada o certificada; y, deben guardar correspondencia indubitable con “el predio”; y. 2) acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

15. Que, “el Oficio” fue notificado el 10 de marzo de 2016 (fojas 58) a “el administrado” y entregado a David Luis Flores Monzón quien se identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 15375042, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el artículo 21 inciso 4)<sup>1</sup> de la Ley del Procedimiento Administrativo General. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, venció el 5 de abril de 2016.

16. Que, mediante escrito presentado el 5 de abril de 2016 (S.I. N° 08338-2016) “el administrado” solicita ampliación del plazo para la presentación de los documentos solicitados (certificado de zonificación) (fojas 59), asimismo, pretende subsanar algunas de las observaciones advertidas por esta Subdirección, con la presentación de la documentación siguiente: **a)** original del Oficio N° 359-2016-GSG-MPC expedido el 23 de marzo de 2016 por el Gerente de la Secretaria General de la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 66); **b)** copia simple del Informe N° 394-2016-BRCH-SGPCUC-GODUR-MPC, expedido el 21 de marzo de 2016 por la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 67), **c)** copia certificada de la solicitud de nueva constatación y verificación de predio inhabilitado presentado el 3 de febrero de 2008 ante la Municipalidad Distrital de Imperial – Cañete (fojas 70); **d)** copia certificada del documento expedido en diciembre de 2008 por el Secretario Técnico de Defensa Civil de la Municipalidad Distrital de Imperial donde certifica a solicitud de “el administrado” que “el predio” se encuentra en estado “Inhabitable” (fojas 71); **e)** copia certificada de la constancia de pobreza expedido el 13 de marzo de 2013 por la Gobernación del Distrito Imperial – Cañete (fojas 72); **f)** copia certificada de la solicitud presentada el 10 de febrero de 2009 ante el Tercer Juzgado Especializado en lo Penal de Cañete (fojas 73); **g)** copia certificada de la cédula de notificación y la resolución s/n expedido el 19 de agosto de 2009 por el Tercer Juzgado Especializado en lo Penal de Cañete de la Corte Superior de Justicia de Cañete respecto al del Expediente N° 2008-00644-0-0801-JR-PE-3 (fojas 74 y 75); **h)** copia legalizada de la citación policial expedido por la Comisaria de Imperial de la Dirección Policial de Cañete el 26 de diciembre de 2007 (fojas 76); **i)** copia certificada de la Audiencia Única de Pruebas y Sentencia expedido el 2 de diciembre de 2008 por el Primer Juzgado de Paz Letrado de San Vicente (fojas 77 al 81); **j)** copia simple de la notificación N° 9102-2013-JR-CI (fojas 82 al 87); **k)** copia simple de la notificación N° 2009-038937-JR-PE (fojas 88 al 90); **l)** copia simple de la notificación N° 46482-2010-JR-PE (fojas 91); **m)** copia simple de una declaración jurada (fojas 94); y, **n)** Memoria descriptiva de un área de 159.51 m<sup>2</sup> ubicada en la Esquina del Pasaje Chocos Canalización María Angola en el distrito de Imperial, provincia de Cañete y departamento de Lima, emitido el 9 de junio de 2013 por el arquitecto Ángel Obregón Cueva (fojas 95).

17. Que, en atención a lo expuesto, si bien es cierto la ampliación de plazo solicitada fue presentada dentro del plazo otorgado, también lo es que, “el administrado” no ha sustentado debidamente dicha solicitud, razón por la cual corresponde a esta Subdirección declarar improcedente lo solicitado.

18. Que, corresponde determinar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas mediante “el Oficio”:

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

“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° 445-2016/SBN-DGPE-SDDI**

### **18.1 Respecto de la primera observación**

Al haber precisado “el administrado” que su pedido de venta directa se sustenta en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, corresponde evaluar si cumplió en acreditar documentalmente el ejercicio de posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

Al respecto, el literal j) del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio, así como implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste, así como la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, sin perjuicio que además en la etapa correspondiente -calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.

Por tanto, de la documentación presentada por “el administrado” se advierte que: i) el Oficio N° 359-2016-GSG-MPC, la copia simple del Informe N° 394-2016-BRCH-SGPCUC-GODUR-MPC, la copia certificada de la solicitud de nueva constatación y verificación de predio inhabilitado, la copia certificada del documento expedido en diciembre de 2008 por el Secretario Técnico de Defensa Civil de la Municipalidad Distrital de Imperial donde certifica a solicitud de “el administrado” que “el predio” se encuentra en estado “Inhabitable”, la copia certificada de la constancia de pobreza; dichos documentos dejan constancias que sobre “el predio” no se ejerció posesión por encontrarse inhabitable; y, ii) Cédula de notificación y la resolución s/n expedido el 19 de agosto de 2009, citación policial expedido por la Comisaria de Imperial de la Dirección Policial de Cañete, copia certificada de la Audiencia Única de Pruebas y Sentencia, copia simple de la notificación N° 9102-2013-JR-CI, copia simple de la notificación N° 2009-038937-JR-PE; copia simple de la notificación N° 46482-2010-JR-PE; copia simple de una declaración jurada; no resultan documentos idóneos para acreditar la antigüedad de posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010 de conformidad al literal j) del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

En ese sentido, “el administrado” no ha cumplido con subsanar la primera observación.

### **18.2 Respecto de la segunda observación**

Se advierte que, a fin de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, “el administrado” presenta Oficio N° 359-2016-GSG-MPC expedido el 23 de marzo de 2016 emitido por el Gerente de la Secretaria



General de la Municipalidad Provincial de Cañete.

Por lo tanto, cumplió en subsanar la segunda observación.

19. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas para determinar que “el administrado” no subsanó con lo requerido por esta Subdirección –como en el caso de autos, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

20. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección comunicar lo resuelto, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión 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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Directiva N° 006-2014/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0505-2016-SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2016.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DAVID LUIS FLORES MONZÓN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

**TERCERO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.N° 5.2.1.4



*[Handwritten signature in blue ink]*  
ABOG. Carlos Aragón Sánchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES