

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 463-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de julio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 398-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOVA ZAPATA DE CERVANTES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 500,775 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua; inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11033986 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, asignado con CUS N° 89834; 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 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 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 4 de mayo de 2016 (S.I N° 11620-2016), **JOVA ZAPATA DE CERVANTES** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, presenta –entre otros- los siguientes documentos: **1)** Carta poder (fojas 6); **2)** Copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 7); **3)** 2 fotografías (fojas 8); **4)** Copia legalizada del certificado de posesión N° 214-2006-GDUA/MPMN emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano Ambiental el 20 de julio de 2006 (fojas 9); **5)** Copia legalizada del certificado de posesión N° 043-2014-GIDU/MDS emitido por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano el 16 de abril de 2014 (fojas 10); **6)** Copia legalizada de la certificación domiciliaria del 23 de julio de 2013 (fojas 11); **7)** Copia legalizada del certificado de domicilio N° 233-2013 emitido por la Gerencia de Desarrollo Humano y Servicios Públicos el 31 de octubre de 2013 (fojas 12); **8)** Memoria descriptiva correspondiente a “el predio” de septiembre de 2013 (fojas 13); **9)** Plano perimétrico, ubicación y localización correspondiente a “el predio” de septiembre de 2013 (fojas 15);



10) Copia fedateada del recibo N° 0065728 pagadas a la Municipalidad Distrital de Samegua el 25 de abril de 2016 (fojas 16); 11) Copias fedateadas de las declaraciones juradas de impuestos (PU) correspondientes a los periodos 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 (fojas 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24); y, 12) Información en digital (fojas 25).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta 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 predio 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la LPAG"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

8. 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.

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, 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", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N° 1852-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2016 (fojas 26), en el que se concluye que "el predio", forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11033986 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, signado con CUS N° 89834 (fojas 29).





**RESOLUCION N° 463-2018/SBN-DGPE-SDDI**

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

12.1 El certificado de posesión N° 214-2006-GDUA/MPMN emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano Ambiental de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 20 de julio de 2006 (fojas 9) y 2 fotografías (fojas 8); de los cuales se advierte que no indican el área y no describen mayor información técnica; que permita establecer la ubicación y determinar la correspondencia con "el predio" materia de solicitud de venta directa y además el certificado de posesión consigna lote distinto (Lote N° 11).

12.2 El certificado de posesión N° 043-2014-GIDU/MDS emitido por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Samegua el 16 de abril de 2014 (fojas 10), copia legalizada de la certificación domiciliaria emitido por el Juez de Paz de Samegua el 23 de julio de 2013 (fojas 11), copia legalizada del certificado de domicilio N° 233-2013 emitido por la Gerencia de Desarrollo Humano y Servicios Publico el 31 de octubre de 2013 (fojas 12), copia fedateada del recibo N° 0065728 emitido por la Municipalidad Distrital de Samegua el 25 de abril de 2016 (fojas 16) y copias fedateadas de las declaraciones juradas de impuestos (PU) correspondientes a los periodos 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 (fojas 17); los cuales han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual tampoco cumplen con la formalidad establecida para la presente causal.

13. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3122-2017/SBN-DGPE-SDDI, del 20 de noviembre de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 30), por el cual se requiere a "la administrada" que subsane dos observaciones concretas: **a)** presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de "el predio" con anterior al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** presente el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios de "el predio".

14. Que, de la revisión de "el Oficio" se advierte que éste cita erróneamente un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, debiendo ser lo correcto otorgar un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles a partir el día siguiente de la notificación. En ese sentido, se emitió el Oficio N° 3443-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2017 (en adelante "el Oficio 1") (fojas 32), mediante el cual se corrigió el error material<sup>1</sup> precitado además que no modifica el contenido de las observaciones realizadas en "el Oficio", por lo que se le otorgó un

<sup>1</sup> Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-Jus del 17 de marzo de 2017

**Artículo 210.- Rectificación de errores**

210.1 Los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión.



plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles a partir el día siguiente de la notificación de "el Oficio 1" para que subsane las observaciones contenidas en "el Oficio", de conformidad en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva" concordado con el inciso 135.1<sup>2</sup> del artículo 135° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS publicado el 20 de marzo de 2017, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el "TUO de la Ley N° 27444").

15. Que, corresponde precisar que "el Oficio 1" fue notificado el 2 de enero de 2018 (fojas 32), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017<sup>3</sup>, que aprueba el "TUO de la Ley N° 27444", Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual "la administrada" se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 26 de enero de 2018.**

16. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 33), venciendo en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 779-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0543-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio del 2018.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **JOVA ZAPATA DE CERVANTES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO: COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.IN.° 8.0.1.4



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

<sup>2</sup> Artículo 135° del T.U.O. de la Ley N° 27444

135.1 Ingresado el escrito o formulada la subsanación debidamente, se considera recibido a partir del documento inicial, salvo que le procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento trilateral, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.

<sup>3</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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.