



## **RESOLUCIÓN N° 497-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de agosto de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 581-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANSELMO ZAMUDIO PÉREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 2,209.00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector San Blas de la Ex Hacienda La Huaca, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima, 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 5 de octubre de 2015 (S.I. N° 23392-2015), **ANSELMO ZAMUDIO PÉREZ** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el inciso c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 2); **b)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación de "el predio" del mes de mayo de 2014 (fojas 3); **c)** copia legalizada de la memoria descriptiva de "el predio" del 20 de mayo de 2014 (fojas 4); **d)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral de "el predio" emitido el 22 de abril de 2015 por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6); **e)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 004-2008-MPH-GDU del 26 de junio de 2008 emitida por la Gerencia de Desarrollo


Urbano de la Municipalidad Provincial de Huaral (en adelante "la Municipalidad") (fojas 8); **f)** copia legalizada de la partida registral N° 60101800 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 10); **g)** copia legalizada de la partida registral N° 60093918 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 12 a 14); **h)** copias legalizadas de los recibos de pago N° 0059303, 0060418, 0006796, 0016149, 0046446, 0057600, 0011958, 0010774, 0015226, 0021160, 0053106, 0012728, 0009667, 005138, 17737, 17033, 10457, 007833, 18101, 18102 y 18099, correspondientes al impuesto predial 2015, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, 2003, 2002, 2001, 2000, 1999, 1998, 1995, 1994 y 1992, cancelados ante "la Municipalidad" el 19 de febrero de 2015, 25 de febrero de 2015, 28 de febrero de 2013, 21 de junio de 2012, 21 de noviembre de 2011, 20 de abril de 2010, 14 de mayo de 2009, 01 de abril de 2008, 12 de junio de 2007, 12 de agosto de 2006, 01 de agosto de 2005, 02 de julio de 2004, 21 de junio de 2003, 16 de julio de 2002, 25 de junio de 2001, 24 de julio de 2000, 21 de julio de 1999, 09 de setiembre de 1998 y 11 de agosto de 1995 (fojas 15, 18, 21, 24, 27, 30, 33, 36, 39, 42, 45, 49, 52, 55, 58, 62, 65, 68, 75, 81 87); **i)** copias legalizadas de las declaraciones juradas del impuesto predial 2015, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, 2003, 2002, 2001, 2000, 1999, 1998, 1997, 1996, 1995, 1994, 1993, 1992 y 1991 emitidas por "la Municipalidad" el 03 de marzo de 2015, 25 de febrero de 2015, 28 de febrero de 2013, 21 de junio de 2012, 21 de noviembre de 2011, 20 de abril de 2010, 14 de mayo de 2009, 31 de marzo de 2008, 12 de junio de 2007, 12 de agosto de 2006, 08 de marzo de 2005, 16 de marzo de 2004, 21 de junio de 2003, 16 de julio de 2002, 25 de junio de 2001, 24 de julio de 2000, 21 de julio de 1999, 09 de setiembre de 1998, 10 de febrero de 2014 y 11 de agosto de 1995 (fojas 16 y 17, 19 y 20, 22 y 23, 25 y 26, 28 y 29, 31 y 32, 34 y 35, 37 y 38, 40 y 41, 43 y 44, 46 y 47, 50 y 51, 53 y 54, 56 y 57, 59 y 60, 63 y 64, 66 y 67, 69 a 74, 76 a 80, 82 y 83, 88 y 89); **j)** copia legalizada de la carta de fecha 12 de junio de 2013 sobre certificación de suministro eléctrico, expedida por Edelnor (fojas 91); **k)** quince (15) impresiones de tomas fotográficas de (fojas 92 a 95); **l)** copia legalizada de declaración testimonial de vecinos del 23 de enero de 2015 (fojas 96); **m)** copia legalizada del acta de asamblea general de los pobladores de la ciudad Monte Grande de Boza, distrito de Aucallama, provincia de Huaral, del 28 de setiembre de 1992 (fojas 97 y 98), y; **n)** copia legalizada del Padrón de Pobladores Fonavi del Centro Poblado Monte Grande de Boza (fojas 99 y 100).

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 "el predio", 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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto es 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".

## RESOLUCIÓN N° 497-2016/SBN-DGPE-SDDI



7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de libre disponibilidad. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 97-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2016 (fojas 102 y 103); por el cual se concluyó lo siguiente:

“(…)



4.1 El predio, luego de la digitalización de los datos técnicos que adjunta en el plano perimétrico en datum PSAD56, se ha obtenido un área de 2 209,44 m<sup>2</sup>, la misma que es discrepante en 0.44 m<sup>2</sup> con el área consignada en el plano perimétrico (2 209,00 m<sup>2</sup>)

4.2 El predio, según la base gráfica única SBN, se superpone en un 42.96% (949,0714 m<sup>2</sup>) de su área con la propiedad inmatriculada a favor del Estado en la partida 60101800, con CUS 80208 y el 57.04% (1 260,3686 m<sup>2</sup>) de su área se superpone dentro del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida 60093918, con CUS 53103. Lo que es concordante con el Certificado de Búsqueda Catastral, con atención N° 5029 del 06/04/2015, que precisa que el predio se halla comprendido parcialmente en el ámbito de las partidas descritas en este párrafo. Se advierte que según el SINABIP ambos predios tienen proceso judicial no concluido siendo el demandante el administrado.

4.3 El predio, según otras bases gráficas referenciales a las que se tiene acceso, no se visualiza superposición con territorio de comunidad campesina, áreas naturales protegidas, concesiones mineras, ni restos arqueológicos.

4.4 El predio, mediante la superposición a través del aplicativo web Google Earth 7.1

como apoyo referencial, cuya imagen es del 02 de abril de 2015, se visualiza que sería de tipo enriazo, careciendo de agua para riego posiblemente por estar ubicado en una zona con pendiente, no se aprecia que el predio se encuentre delimitado perimétricamente, se observa que en el lado sur se superpone parcialmente con la presencia de construcciones (muros) no siendo posible determinar el uso de dicha infraestructura.

4.5 El predio, según la comparación gráfica catastral del plano presentado por el administrado con la base gráfica de solicitudes de ingreso, se verificó que el predio se superpone totalmente dentro de las solicitudes N° 30780-2015; 03228-2014 y 09860-2009 y de forma parcial con la solicitud N° 09472-2014.

4.6 Mediante Memorando N° 270-2016/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 22 de enero de 2016, el Sud Director de Desarrollo Inmobiliario, hace llegar la solicitud de oposición con N° de ingreso a esta Superintendencia 30780-2015 de fecha 30 de diciembre 2015, en la que los Srs. Julio César Morales Morales, Mario Morales López y Rosa Torres Uribe solicitan oposición a cualquier trámite que se superponga con las partidas registrales 60101800 y 60093918, por lo tanto de acuerdo al ítem 3.3 y 4.2 del presente informe recae dicha petición en la solicitud del administrado.

(...)\*.

12. Que, mediante escrito presentado el 30 de diciembre de 2015 (S.I. N° 30780-2015), los señores Julio César Morales Morales, Mario Morales López y Rosa Torres Uribe, formulan oposición a cualquier trámite administrativo sobre los predios inscritos en las partidas registrales 60101800 y 60093918 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N° IX – Sede Lima, alegando que son propietarios, posesionarios y conductores de las áreas inscritas en los mismos, adjuntando documentación para acreditar dicha condición (fojas 111 a 218).

13. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando décimo primero de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por "el administrado"; requiriéndole, mediante Oficio N° 413-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 223 y 224) de fecha 26 de febrero de 2016 (en adelante "el Oficio"), lo siguiente:

\*(...)

En tal sentido, de la documentación presentada, se advierte que usted sustenta su pedido de venta directa en la causal c) del artículo 77<sup>o</sup>1 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, adjuntando entre otros la siguiente documentación: a) copia certificada de la constancia de posesión N° 004-2008-MPH-GDU del 26 de junio de 2008, emitido por la Municipalidad provincial de Huaral; b) copias certificadas de los recibos de pago de del impuesto predial del año 1992 al 2015, así como las copias certificadas de las declaraciones juradas del impuesto predial (HR Y PU) del año 1992 al 2015.

De la revisión de la documentación que adjunta (plano perimétrico y memoria descriptiva), se advierte que se trata de un predio de 2 209.00 m<sup>2</sup>, área que discrepa con el área de 1 625.00 m<sup>2</sup> (0.1625.00 Ha.), que se consignan en los documentos que se detallaron en el

<sup>1</sup> 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 del 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 posesoria, 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 en casos 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.

## **RESOLUCIÓN N° 497-2016/SBN-DGPE-SDDI**



párrafo precedente. Al respecto, es de mencionar que los documentos que sustentan la solicitud de venta directa deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud, por lo que deberá precisar el área del predio cuya venta directa solicita.

En el caso se considere el área de 2 209.00 m<sup>2</sup>, deberá adjuntar nuevos documentos que acredite la antigüedad de la posesión del área cuya discrepancia se advirtió, es decir en un área de 584.00 m<sup>2</sup>, adjuntando cualquier de los documentos que se encuentran establecidos en el literal c) del artículo 77° del Reglamento. En el caso se considere el área de 1 625.00 m<sup>2</sup> (0.1625.00 Ha.), deberá presentar nueva documentación técnica concordante con el área solicitada, adjuntando los siguientes documentos:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; y,

Adicionalmente, debe 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.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

En ese sentido, le informamos que en virtud del 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, se le otorga 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.

(...).

14. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente tres observaciones concretas a la solicitud de "el administrado": **1)** precisar el área del predio cuya venta directa solicita; **2)** en caso que solicite la venta directa del área de 2,209.00 m<sup>2</sup>, deberá adjuntar nuevos documentos que acredite la antigüedad de la posesión del área cuya discrepancia se advirtió, es decir en un área de 584.00 m<sup>2</sup>, adjuntando cualquier de los documentos que se encuentran establecidos en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, o, en caso solicite la venta directa del área de 1,625.00 m<sup>2</sup>, deberá presentar nueva documentación técnica concordante con el área solicitada (plano perimétrico, plano de ubicación y memoria descriptiva), y; **3)** 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, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado, en primera visita, el 26 de abril de 2016 en el domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud, siendo recibido por éste último, según consta en el expediente administrativo (fojas 223),



habiéndose seguido el procedimiento establecido por el numeral 21.4<sup>2</sup> del artículo 21° de la Ley N° 27444. En tal sentido, dicho oficio ha sido debidamente notificado, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 18 de mayo de 2016**.

16. Que, cabe precisar que, mediante escrito presentado el 27 de mayo de diciembre de 2016 (S.I. N° 13952-2016), "el administrado" absuelve la oposición formulada por los señores Julio César Morales Morales, Mario Morales López y Rosa Torres Uribe (descrito en el considerando décimo segundo de la presente resolución), adjuntando documentación para ello, con la cual niega la condición de poseedores de estos últimos y señala que los mismos han adjuntando documentación que ha sido materia de investigación ante la Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Huaral (fojas 225 a 379).

17. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID, venciendo en exceso, en consecuencia, 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.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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; la Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 1 de agosto de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 0548-2016-SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2016.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANSELMO ZAMUDIO PÉREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I 5.2.1.4

  
  
**MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

<sup>2</sup> Artículo 21° de la Ley N° 27444

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.