



## **RESOLUCIÓN N° 579-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de septiembre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 041-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AIDE CASTILLO MEDINA**, mediante la cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 90,00 m<sup>2</sup> ubicada en la Mz N11A, Lote 4 del Programa Ciudad Mariscal Cáceres Sector III, 8va. y 9na. Etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y 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 (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 el escrito presentado el 12 de octubre de 2015 (S.I. N° 23733-2015), Aidé Castillo Medina (en adelante "la administrada"), solicita la venta por subasta pública de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta plano de ubicación y localización (Lámina UL - 01) del 16 de setiembre de 2015, correspondiente a "el predio" (fojas 2).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "Reglamento" y desarrollado por la Directiva N° 001-2016/SBN denominada "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN del 30 de junio de 2016, publicada el 6 de julio de 2016 en el Diario Oficial "El Peruano" y vigente a partir del 7 de julio de 2016 (en adelante "la Directiva").



5. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74° de “el Reglamento”, la **potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN** o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización. A mayor abundamiento, en su último párrafo prevé que **el impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta.** En consecuencia, el procedimiento de compraventa por subasta pública **se inicia de oficio y no a solicitud de parte** (el resaltado es nuestro).

6. Que, en ese sentido, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 164-2016/SBN-DGPE-SDDI de 12 de febrero de 2016 (fojas 3), según el cual, se concluye -entre otros- respecto de “el predio” que: **i) La documentación técnica presentada por “la administrada” no contiene información suficiente que permita graficar a “el predio”; y ii) no ha sido posible identificarlo gráficamente de acuerdo a su ubicación; por lo cual recomendó que se solicite a “la administrada” el plano perimétrico y de ubicación de “el predio” en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes de ser posible) autorizada por ingeniero o arquitecto colegiado.**

7. Que, en virtud a lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 333-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2016 (fojas 4), se requirió a “la administrada” los siguientes documentos:

“(…)

- Plano perimétrico y de ubicación del predio en coordenadas UTM, a escala apropiada (Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000), con la indicación de áreas, linderos, ángulos y medidas perimétricas correspondiente, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- Memoria descriptiva del predio indicando la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas, la zonificación, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

Cabe precisar que, la documentación técnica requerida resulta necesaria para identificar gráficamente a “el predio” y realizar la evaluación técnica respectiva.

En ese sentido, le informamos que en virtud del inciso 4 del artículo 132° de la Ley N° Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, contabilizados 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.

(…).”

8. Que, es conveniente precisar que “el oficio” fue notificado el 4 de abril del 2016 en segunda visita, en el domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa, bajo puerta al no encontrarse “la administrada” u otra persona, conforme consta en el Acta de Notificación N° 091070 (fojas 5). En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1<sup>1</sup> y 21.5<sup>2</sup> del artículo 21 de la Ley N° 27444.

9. Que, mediante escrito presentado el 13 de abril de 2016 (S.I. N° 09287-2016), estando dentro del plazo otorgado, Segundo Ismael Castillo Medina, quien alega actuar en representación de “la administrada”, presentando para ello una carta poder simple del

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.



## **RESOLUCIÓN N° 579-2016/SBN-DGPE-SDDI**

12 de abril de 2016 (fojas 7), a través de la cual “la administrada” otorga poder a su madre, Ernilda Medina León; asimismo, adjunta a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el oficio”, lo siguiente: **1)** memoria descriptiva sin fecha, correspondiente a “el predio” (fojas 8); **2)** plano perimétrico (Lámina P - 01) del 12 de abril de 2016, correspondiente a “el predio” (fojas 10); y **3)** plano de ubicación y localización (Lámina UL - 01) del 12 de abril de 2016, correspondiente a “el predio” (fojas 11).

**10.** Que, respecto a la representación de los administrados en la tramitación ordinaria en los procedimientos administrativos, el artículo 115° de la Ley N° 27444, prescribe que es requerido poder general formalizado mediante simple designación de persona cierta en el escrito, o acreditando una carta poder con firma del administrado.

Que, en virtud de la normativa glosada precedentemente y de la revisión de la aludida carta poder del 12 de abril de 2016, no se acredita que el señor Segundo Ismael Castillo Medina cuenta con poder otorgado por parte de la “administrada”, toda vez que la aludido carta otorga poder a Ernilda Medina León madre de “la administrada”, razón por la cual no corresponde tener por presentada, en nombre de “la administrada”, la subsanación de las observaciones advertidas en el aludido “el oficio”. No obstante ello, es pertinente señalar que revisada la documentación presentada por Segundo Ismael Castillo Medina, se advierte que ésta se refiere al lote 4 de la manzana N11 del Programa Ciudad Mariscal Cáceres Sector III 8va. y 9na. Etapa, inscrita a favor de Sunilda Santa Cruz Narciso en la partida registral N° P02086284 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (independizado de la partida N° P02082150, en virtud de la compraventa efectuada por su anterior propietaria la Empresa Nacional de Edificaciones “ENACE” a favor del Banco de la Vivienda del Perú - Cuenta FONAVI), sobre la cual esta Superintendencia no tiene competencia para realizar acto de disposición alguno, conforme lo dispone el artículo 32<sup>o3</sup> de “el Reglamento”.

**11.** Que, sin perjuicio de la imposibilidad de identificar con certeza si el área materia de interés de “la administrada” corresponde a propiedad estatal, y en atención a lo expuesto en la normativa descrita en el quinto considerando de la presente resolución, las solicitudes de venta por subasta pública de predios de propiedad del Estado resultan improcedentes, toda vez que estamos frente a un **procedimiento de oficio y no a solicitud de parte.**

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 001-2016/SBN, la Ley N° 274444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 0682 -2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2016.

**3 Artículo 32.- De la capacidad para aprobar los actos**

El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales, conforme con las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante y por:

1. La SBN, para aquellos de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.  
(...)





**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **AIDE CASTILLO MEDINA**; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°:** Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I. 5.2.7.3



**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES