

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 582-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de setiembre de 2017

VISTO:

El expediente N.º 289-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GERBER NORBERTO HUAMAN PICHIHUA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 884,73 m², ubicada al Sureste de la Urb. Alameda Lima Norte II, altura del Km. 42.50 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, la cual se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N.º 13770049 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Registro CUS N.º 102896; 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.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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 18 de abril de 2017 (S.I. N.º 11993-2017), Gerber Norberto Huaman Pichihua (en adelante "el administrado") peticona la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el inciso c) y d) del artículo 77º de "el Reglamento". Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **i)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **ii)** plano perimétrico de "el predio" emitido en abril de 2017 por el Ingeniero Civil Mario Anchante Gamboa (fojas 3); **iii)** memoria descriptiva de "el predio" emitida en abril de 2017 por el Ingeniero Civil Mario Anchante Gamboa (fojas 4); **iv)** plano de ubicación y localización de "el predio" emitido en abril de 2017 por el Ingeniero Civil Mario Anchante Gamboa (fojas 6); **v)** copia simple de la constancia de posesión N.º 0211-2017-MDSR, emitida el 10 de marzo de 2017 por la

Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 11); **vi**) copia simple del plano perimétrico emitido en noviembre de 2016 por el Ingeniero Civil Oscar Alberto Morón Romero (fojas 13); **vii**) copia simple de la memoria descriptiva emitida en noviembre de 2016 por el Ingeniero Civil Oscar Alberto Morón Romero (fojas 14); **viii**) copia simple de la Resolución de Gerencia N.º 0036-2017-GDU/MDSR emitida el 13 de marzo de 2017 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 17); **ix**) copia legalizada del impuesto predial (formulario HR y PR) del año 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 19); y, **x**) copia legalizada del impuesto predial (formulario HR y PR) del año 2005 emitido el 1 de julio de 2016 por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 22).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74º 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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77º del citado reglamento. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N.º 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.º 006-2014/SBN”); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77º de “el Reglamento”.

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 77º de “el Reglamento”.



6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)”*.

7. Que, por su parte, el artículo 32º 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.º 006-2014/SBN” prevé que la admisión de 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, 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 “el Reglamento”, “la Directiva N.º 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 582-2017/SBN-DGPE-SDDI



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.º 675-2017/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2017 (foja 25), así como se procedió a revisar la partida registral N.º 13770049 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 27), determinándose respecto de “el predio” que se superpone en el ámbito del área inscrita a favor del Estado en la referida partida registral.

11. Que, respecto al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, se ha determinado que existe discrepancia en las áreas y perímetros solicitados, de acuerdo a los documentos técnicos detallados en el tercer considerando de la presente resolución que corresponden al mes de noviembre de 2016 (2 416,51 m²) y abril de 2017 (2 884,73 m²); no obstante esta Subdirección, para efectos de calificar la documentación presentada por “el administrado”, ha tomado como referencia estos últimos, y al advertir deficiencias técnicas, toda vez que el polígono se muestra desfasado en aproximadamente 9,50 m de su ubicación catastral real, se realizó las correcciones de acuerdo a la descripción y ubicación mostrada en los planos adjuntados, los cuales han permitido identificar a “el predio”.



12. Que, es preciso indicar que “el administrado” no precisa si la causal de venta que invoca es la establecida en el literal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, por lo que debería establecer la causal de posesión a la cual se acoge. No obstante lo indicado, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, determinándose lo siguiente:

12.1 La constancia de posesión N.º 0211-2017-MDSR, emitida el 10 de marzo de 2017 (fojas 11) y el formulario HR y PR (impuesto predial) del año 2017 (fojas 19) han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, razón por la cual no son idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión; y,

12.2 El formulario HR y PR (impuesto predial) del año 2005 (fojas 22), no acredita la antigüedad de la posesión, en la medida que, si bien es cierto correspondería al periodo del año 2005, también lo es que se ha emitido el 1 de julio de 2016 por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, así también de este documento no se puede determinar que corresponda a “el predio”.



13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a emitir el Oficio N.º 1684-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2017 (en adelante “el Oficio”), a través del cual se requirió a “el administrado” que subsane básicamente tres observaciones en concreto, que son las siguientes: **i)** presentar la documentación técnica con la cual se corrija el desfase advertido a fin de que se precise el área correcta materia de su solicitud; **ii)** precisar la causal de venta señalada en el artículo 77 de “el Reglamento”; y, **iii)** presente documentos con los cuales acredite el cumplimiento de la causal que invoque. Asimismo, se le otorgó 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 para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo correspondiente (fojas 28).

14. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue recibido el 18 de julio de 2017 por "el administrado" (fojas 30) en el domicilio consignado en su solicitud de conformidad con el numeral 21.4¹ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"); motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 11 de agosto de 2017.**

15. Que, mediante escrito presentado el 4 de agosto de 2017 (S.I. N.° 25559-2017) (fojas 32) dentro del plazo otorgado, "el administrado" precisa que su solicitud de venta directa se sustenta en la causal prevista en el inciso d) del artículo 77° de "el Reglamento", asimismo, presentó nuevamente los documentos detallados en el numeral ix), del tercer considerando de la presente resolución, así como, los siguientes documentos: i) memoria descriptiva emitida en marzo de 2013 por el Ingeniero Civil Mario Anchante Gamboa (fojas 38); ii) plano perimétrico de emitido en marzo de 2013 por el Ingeniero Civil Mario Anchante Gamboa (fojas 42); y, iii) plano de ubicación y localización emitido en marzo de 2013 por el Ingeniero Civil Mario Anchante Gamboa (fojas 43).

16. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar si "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas por esta Subdirección, conforme se detalla a continuación:

16.1 Respetto a la subsanación de la observación técnica

"El administrado" adjunta documentación técnica (fojas 38 al 43), la cual ha sido materia de evaluación a través del Informe Preliminar N.° 58-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017 (fojas 46), el cual concluyó que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 13770049, sin embargo sigue presentado las mismas deficiencias técnicas, toda vez que el polígono se muestra desfasado en aproximadamente 9.50 m de su ubicación catastral real.

Por lo antes expuesto, se puede determinar que "el administrado" no ha cumplido con subsanar la primera observación que realizó esta Subdirección a través de "el Oficio".

16.2 Respetto a precisar la causal de venta directa

Mediante el escrito detallado en el considerando que antecede, "el administrado" invoca la causal de venta directa prevista en el inciso d) del artículo 77° de "el Reglamento", por lo que ha cumplido con subsanar la segunda observación que realizó esta Subdirección a través de "el Oficio".

16.3 Respetto a la documentación que sustente el cumplimiento de la causal

Respetto al formulario HR y PR (impuesto predial) del año 2017, se debe de tener en cuenta que este ha sido materia de evaluación por esta Subdirección tal como se señala en el numeral 12.1 del décimo segundo considerando de la presente resolución; en tal sentido "el administrado" al no haber presentado

¹ 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 582-2017/SBN-DGPE-SDDI

documentación distinta a la que obra en el presente expediente con la cual sustente el cumplimiento de la causal invocada, no ha cumplido con subsanar la tercera observación que realizó esta Subdirección a través de "el Oficio".

17. Que, en atención a lo señalado en el considerando antes descrito, ha quedado demostrado que "el administrado" no ha cumplido con subsanar dos de las tres observaciones efectuadas por esta Subdirección, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles sus solicitudes de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud, teniendo en cuenta lo señalado en la presente resolución.

18. 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 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.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.° 1185-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N.° 716-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre del 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GERBER NORBERTO HUAMAN PICHIHUA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión con sus respectivas competencias.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



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