

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 783-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de diciembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 558-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO HINOSTROZA HUAYTALLA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 20 515,22 m², ubicado en el Centro Poblado La Florida, en el distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete y departamento de Lima, que forma parte de un predio inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida N° 21232597 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX Sede Lima, signado con CUS N° 104414; 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 17 de julio de 2017 (S.I N.° 23186-2017), **LUIS ALBERTO HINOSTROZA HUAYTALLA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** copia simple de la Carta N° 195-2017-KVFP-SGOP-GODUR-MPC emitida el 8 de mayo de 2017 suscrito por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 3); **3)** copia simple de la Carta N° 121-2017/GDTYGA-MDNI emitida el 20 de abril de 2017 suscrito por la gerencia



de Desarrollo Territorial y Gestión Ambiental de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial (fojas 4); **4)** copia simple de la partida registral N° 21232597 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 5); **5)** copia simple de plano perimétrico emitido en febrero de 2016 suscrito por el ingeniero civil Lorenzo Lozano Guerra (fojas 6); **6)** copia simple de memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Lorenzo Lozano Guerra (fojas 7); **7)** copia simple del certificado de posesión emitido el 6 de mayo de 2001 por la Municipalidad del Centro Poblado Menor de la Florida del distrito Nuevo Imperial - Cañete (fojas 8); y, **8)** copia simple de la declaración jurada de autoevaluó del impuesto predial 2015, 2016 y 2017 (HR y PR) emitido por la Municipalidad de Nuevo Imperial - Cañete (fojas 10 al 17).

4. Que, el procedimiento administrativo 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 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 "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) 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 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; en concordancia con ello, 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.





RESOLUCIÓN N° 783-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "el administrado", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 127-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2017 (fojas 18), según el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 15 462,26 m² que representa el 75,37% de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida N° 21232597 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 104414; **ii)** 5 052,76 m² que representa el 24,63 % de "el predio" no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; **iii)** no cuenta con zonificación, ya que conforme la Carta N° 121-2017/GDTYGA-MDNI emitida el 20 de abril de 2017 dicho sector no cuenta con un Plan Regulador de Ordenamiento Urbano aprobado; y, **iv)** de la evaluación efectuada al certificado de posesión emitido el 6 de mayo de 2001 por la Municipalidad del Distrito de Nuevo Imperial se concluyó que este describe a un área de 10 000,00 m² más cerros que discrepa de "el predio" en área y medidas las perimétricas.



11. Que, en la medida que el área de 5 052,76 m² que representa el 24,63 % de "el predio" no puede ser objeto de ningún acto de disposición al no encontrarse inscrita a favor del Estado, esta Subdirección procederá a pronunciarse sobre el área de 15 462,26 m² que representa el 75,37% de "el predio", por ser de competencia de esta Superintendencia, de conformidad con lo previsto en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.



12. Que, en virtud a la información señalada en el considerando precedente, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "la Asociación", con los cuales pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

12.1 De la copia del certificado de posesión emitido el 6 de mayo de 2001 por la Municipalidad de Nuevo Imperial discrepa en área y medidas perimétricas respecto a "el predio" tal como se indicó en el acápite iv) del numeral décimo de la presente resolución.

12.2 De la copia simple de la declaración jurada de autovalúo 2017, 2016, 2015, (HR-PR) emitido por la Municipalidad de Nuevo Imperial – Cañete; se advierte que han sido emitidos y cancelados el con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010 ante la Municipalidad de Nuevo Imperial; razón por la cual no resultan

idóneos toda vez que, tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentada y pagadas ante la autoridad competente.

13. Que, en atención a lo expuesto, en los considerandos que anteceden, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “el administrado”, requiriéndole mediante el Oficio N° 2470-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2017 (en adelante “el Oficio”), que subsane dos observaciones concretas: a) reformular el área solicitada excluyendo el área de 5 052,76 m² que representa el 24,63 % de “el predio”, que no cuenta con inscripción a favor del Estado, para lo cual deberá presentar la documentación técnica de conformidad con especificaciones técnicas señaladas en la Directiva N.° 006-2014/SBN; y, b) presentar documentos en los cuales acredite formalmente la antigüedad del área de libre disponibilidad desde antes del 25 de noviembre del 2010 y que guarde correspondencia con el predio materia de su interés. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia un (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 (fojas 22).

14. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue diligenciado en el domicilio señalado por “el administrado” en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución y fue recibido el 21 de setiembre de 2017 por Sara Escamilo Acevedo, quien se identificó con documento nacional de identidad N° 09257676 y manifestó ser tía de “el administrado” (fojas 22); motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en el numeral 21.4¹ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), por tanto, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 13 de octubre de 2017.**

15. Que, mediante escrito presentado el 2 de octubre de 2017 (S.I. N° 33554-2017) (fojas 24), dentro del plazo establecido para subsanar “el administrado” modifica el área de su pedido inicial de venta a 15 462,26 m² para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 26); **b)** copia simple del plano perimétrico emitido en setiembre de 2017 por el ingeniero civil Cesar A. Cervantes Aguilar (fojas 27); **c)** copia simple de memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Cesar A. Cervantes Aguilar (fojas 28); **d)** copia simple del certificado judicial de posesión emitido el 4 de agosto de 2014 por el Juez de Paz Nuevo Imperial – Cañete, Misael H. Marthans Patroni (fojas 31); **e)** copia simple de la inspección ocular judicial emitida el 1 de agosto de 2014 por el Juez de Paz Nuevo Imperial – Cañete, Misael H. Marthans Patroni (fojas 32); **f)** copia simple del certificado de posesión emitido el 6 de mayo de 2001 suscrito por el Alcalde delegado de la Municipalidad del Centro Poblado Menor de la Florida del distrito Nuevo Imperial - Cañete (fojas 33); **g)** copia simple de la declaración jurada de autovalúo 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, 2003, 2002, 2001 (HR) emitido por la Municipalidad de Nuevo Imperial - Cañete (fojas 34 al 49); y, **h)** declaración jurada, sobre la veracidad y autenticidad de los documentos presentado emitida el 2 de octubre de 2017 por “el administrado” (fojas 50).

16. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, corresponde determinar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio” conforme se detalla a continuación:

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.



RESOLUCIÓN N° 783-2017/SBN-DGPE-SDDI

16.1

Respecto a la subsanación de la observación técnica

“El administrado” adjunta nueva documentación técnica (fojas 27 al 30), la cual ha sido materia de evaluación a través del Informe Preliminar N° 289-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2017 (fojas 51), en el que se determinó que el área requerida en venta directa es 26 356, 25 m² del cual se concluyó lo siguiente: i) 26 274, 58 m² que representa el 99,69 % de dicha área, la que forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 21232597 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS N° 104414; y, ii) 81,67 m² que representa el 0,31 % no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

De lo expuesto, se llega a la conclusión que “el administrado” no subsanó la primera observación.

16.2

Respecto a la subsanación de la segunda observación: Acreditar documentalmente el ejercicio de posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

- De la copia simple del certificado judicial de posesión y la copia simple de la inspección ocular judicial emitido el 1 y 4 de agosto de 2014 respectivamente por el Juez de Paz Nuevo Imperial – Cañete, Misael H. Marthans Patroni; estos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión.
- De la copia simple del certificado de posesión emitido el 6 de mayo de 2001 por la Municipalidad de Nuevo Imperial – Cañete; se debe de tener en cuenta que el mismo ha sido materia de evaluación por esta Subdirección tal como se señaló en el numeral 12.1 del décimo segundo considerando de la presente resolución; lo cual conlleva a la observación señalada en “el Oficio”.
- De la copia simple de la declaración jurada de autoevaluó de los años 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, 2003, 2002, 2001 (HR) emitidos por la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial – Cañete; se advierte que han sido cancelados con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010 ante la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial – Cañete; razón por la cual no resultan idóneos toda vez que, tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de



la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente, de conformidad al literal j.1 del numeral 6.1 de la "Directiva 006-2014/SBN"

De lo expuesto, se llega a la conclusión que "el administrado" no subsanó la segunda observación.

17. Que, es de precisar que mediante escrito presentado el 23 de noviembre de 2017 (S.I. N° 40998-2017) "el administrado" presentó copia simple del certificado de posesión emitido el 7 de febrero de 2002 por la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial de Cañete (fojas 54), el que fue presentado extemporáneamente, por lo que esta Subdirección no podrá pronunciarse sobre el mismo, de conformidad a lo señalado en el séptimo considerando de la presente resolución.

18. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que "el administrado" no cumplió con lo requerido en "el oficio", debiendo, por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como lo expuesto en la presente resolución y los requisitos exigidos por la normativa vigente en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. 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, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 959-2017/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N.° 1588-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **LUIS ALBERTO HINOSTROZA HUAYTALLA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N.° 5.2.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
AB06. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Bienes Estatales Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES