

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 888-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 197-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARLOS HINOSTROZA CASTILLO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 14 450,26 m², ubicada a la altura del Km. 32 de la Panamericana Norte, margen izquierdo de la ruta Lima-Ancón en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone parcialmente sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representando por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 13740346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 100695, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de marzo de 2016 (S.I. N° 05463-2016), Carlos Hinostroza Castillo (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: i) copia simple de la carta N° 658-2014-MML-GDU-SASLT emitida el 16 de junio de 2014 por la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 8); ii) copia simple de la S.I. N° 19231-2016 (fojas 17); iii) copia simple de la Constancia de Zonificación N° 0075-2013 emitida el 13 de agosto de 2013 por la Subgerencia de Obras y Habilitaciones urbanas de la Municipalidad Distrital



de Puente Piedra (fojas 24); y, iv) plano perimétrico N° de Plano P-1 respecto de “el predio” emitido en marzo de 2016 por la Arquitecta Ángela Sanabria Oviedo (fojas 26).



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 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”.



7. 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.

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 como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.



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”, “Directiva”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de brigada N° 702-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2016 (fojas 27), según el cual concluye, entre otros, lo siguiente:

“(…)

4.1 De la evaluación técnica de “el predio”, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado) y el Plano Perimétrico N° 3136-2015 aprobado de conformidad con la Resolución N° 758-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 31.08.2015, que resolvió disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno erizado de 158



RESOLUCIÓN N° 888-2016/SBN-DGPE-SDDI

651,22 m², se determinó que "el predio" se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente con **6 082,82 m² (42.09%)** en terreno eriazo sin inscripción registral.
- El saldo de área de **8 367,44 m² (57.91%)** en terreno eriazo de 158 651,22 m², del cual se resolvió disponer la **primera inscripción de dominio a favor del Estado** mediante Resolución N° 758-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 31.08.2015, y que a la fecha del presente informe aún no ha sido inscrito en el Registro de Predios.

(...)

4.5 Revisada la documentación presentada por "el administrado", se verifica que adjuntó copias de documentos que hacen referencia al trámite de primera inscripción de dominio seguido ante la SBN, así como la constancia de zonificación de un área de 30 000,00 m², que no corresponde a "el predio".

(...)"

12. Que, en atención al informe de brigada detallado en el considerando que antecede se desprende respecto de "el predio" lo siguiente: i) 8 367,44 m² que representa el 57.91% se superpone con un área de mayor extensión que fue materia de un procedimiento de primera inscripción de dominio, el cual concluyó con la emisión de la Resolución N° 758-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de agosto de 2015 (fojas 4), la cual a la expedición del aludido informe de brigada no se encontraba inscrita en los registros Públicos; y, ii) 6 082,82 m² que representa el 42.09% no cuenta con inscripción a nombre del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

13. Que, en virtud a lo señalado en el informe de brigada detallado en el considerando que antecede, mediante memorando N° 1480-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2016 (fojas 30) solicitamos a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) lo siguiente: i) evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia del área de 6 082,82 m²; y, ii) nos informe, entre otros, el estado actual de la Resolución N° 758-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de agosto de 2015. Por lo que, mediante memorando N° 1446-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de mayo de 2016 (fojas 31) SDAPE nos informa, entre otros, que la citada Resolución está siendo evaluada por el registrador público, mediante el título N° 2016-00469449, ingresado el 19 de abril de 2016.

14. Que, mediante memorando N° 3336-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2016 (fojas 33) comunicamos a SDAPE que el título señalado en el considerando que antecede, ha sido tachado, por lo que solicitamos, entre otros, nos informe si han presentado una nueva solicitud de inscripción de primera de dominio ante la Oficina Registral correspondiente. Por lo que mediante memorando N° 3196-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de octubre de 2016 (fojas 34) SDAPE nos informa, que solicitó el trámite de inscripción mediante el título N° 2016-1499648, ingresado el 31 de agosto de 2016.

15. Que, por otro lado, "el administrado" hace referencia en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, que solicitó a SDAPE, la primera





inscripción de dominio sobre un ámbito de mayor extensión (47 905,55 m²) sobre la cual se superpone “el predio” mediante la S.I. N° 19232-2013, signada con el expediente N° 597-2013/SBNSDAPE. En tal sentido, a fin de poder determinar si existe documentación relevante para el presente expediente, mediante memorando N° 3545-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2016 (fojas 36) se solicitó a SDAPE remita copia fedateada de las solicitudes de ingreso que obren en el citado expediente. Por lo que, mediante memorando N° 3289-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de noviembre de 2016 (fojas 37), la aludida Subdirección nos remite, entre otros, los documentos siguientes: i) copia fedateada de la S.I. N° 19231-2013 (fojas 38); y, ii) copia fedateada de la carta N° 658-2014-MML-GDU-SASLT emitida el 16 de junio de 2014 por la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 54).

16. Que, como parte de la etapa de calificación técnica, mediante el Informe de Brigada N° 1700-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2016 (fojas 61), se amplía el informe señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, según el cual concluye, entre otros, lo siguiente:

“(...)

4.1 “El predio” se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente con **6 082,82 m² (42.09%)** en terreno eriazo sin inscripción registral.
- El saldo de área de **8 367,44 m² (57.91%)** parcialmente en terreno eriazo de 158 651,22 m², de titularidad del **Estado representado por la SBN**, inscrito en la Partida Registral N° **13740346** de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral de Lima, y además tiene como Código Único SINABIP (CUS) el N° **100695**. De este terreno eriazo se resolvió disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado mediante Resolución N° 758-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 31.08.2015.
“...”



17. Que, en atención al informe de brigada detallado en el considerando que antecede se desprende respecto de “el predio” lo siguiente: i) 8 367,44 m² que representa el 57.91% se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado (entiéndanse representado por esta Superintendencia) en la partida registral N° 11027482; y ii) 6 082,82 m² que representa el 42.09% no cuenta con inscripción a nombre del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

18. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, mediante Oficio N° 2752-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2016 (en adelante “el Oficio”) requerimos a “el administrado” lo siguiente (fojas 62):

“(...)

De la calificación de su solicitud de venta directa de “el predio” se advierte que ha omitido consignar la causal que sustenta su pedido, debiendo para ello presentar la documentación siguiente:

1. Escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
2. Para el supuesto de venta directa sustentado en el **literal a)**, debe presentar la copia literal de la partida o certificado registral inmobiliario –CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del instrumento público mediante el cual se acredite que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar.
3. Para el caso de la venta directa sustentado en el **literal b)**, debe presentar copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente. En dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutara el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este.





RESOLUCIÓN N° 888-2016/SBN-DGPE-SDDI



4. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal c)**, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- i) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
- ii) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.
- iii) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio
- iv) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- vi) Asimismo, 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.

5. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal d)**, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

Se deja constancia que los documentos deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa.

(...)

Al respecto, se advierte que un área de **6 082,82 m²**, que representa el **42,09 %**, de "el predio" no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia en atención a lo señalado en el artículo 48° de "el Reglamento", ya que no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado, representado por esta Superintendencia.

En tal sentido, deberá excluir el área señalada en el párrafo precedente, que representa el 42,09 % y que no puede ser objeto de acto de disposición alguno; por lo que deberá reformular su pedido, teniendo en consideración lo señalado en el presente documento, para lo cual deberá presentar:

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,

Por tanto, en virtud del numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, 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.

(...)"

19. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente tres observaciones concretas a la solicitud de "el administrado": i) señalar la causal de venta directa mediante la cual sustenta su solicitud; ii) presentar la documentación que corresponda de acuerdo a la causal invocada; y, iii) presentar nueva documentación técnica en la que excluya el área que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

20. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 22 de noviembre de 2016 en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Alicia Minguez Canalejo de Hinojosa, quien se idéntico con DNI N° 08222861 y declaró ser esposa del titular; razón por la cual "el administrado" se encuentra debidamente notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹ (fojas 64), siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 15 de diciembre de 2016.

21. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 66) "el administrado" no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," en el plazo señalado en el considerando que antecede, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar dicha solicitud en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

22. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida 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 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; y el Informe Técnico Legal N° 1058-2016-SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2016.

¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

(...)

"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° 888-2016/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARLOS HINOSTROZA CASTILLO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.4



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