

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 157-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de marzo de 2016

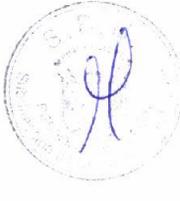
VISTO:

El Expediente N° 299-2013/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **CAMILA CORNEJO VÁSQUEZ DE VELASCO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 300.00 m², lote 11 de la manzana "15" Parcela 2, sector Laderas de Naplo, Manzana 15 Lote 11, ubicado en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, 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° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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.



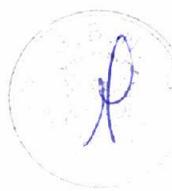
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano 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 solicitud del 2 de julio del 2012 (S.I. N° 10501-2012), **Camila Cornejo Vasquez de Velasco** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 2). Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **1)** copia simple del Testimonio de Escritura Pública de la Cesión de Derecho de Posesión, extendido por la Notario Liova Schiaffino de Villanueva el 5 de mayo del 2012 (fojas 13); **2)** copia simple de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (PU y HR) correspondiente al mes de mayo de 2012 (fojas 19 y 20); **3)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 0091-2012-DDU/MDP emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 2 de mayo de 2012 (fojas 21); **4)** copia simple de Resolución Directoral N° 185/12/OAT/MDP del 17 de abril de 2012 emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 22); **5)** copia simple de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (PU y HR) correspondiente al mes de febrero de 2012 (fojas 24); **6)** copia simple de Constancia de No Adeudo N° 02-12-OAT-MDF emitido por la Municipalidad distrital de Pucusana el 27 de febrero de 2012 (fojas 26); **7)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 0025-2012-DDU/MDP emitido por la Municipalidad distrital de Pucusana el



7 de febrero de 2012 (fojas 27); **8)** copia simple de la Declaración Jurada del impuesto predial (PU y HR) del año 2011 (fojas 28); **9)** copia simple de los recibos N° 0005331 y N° 0005330 del 01 de abril de 2011 (fojas 30); **10)** copia simple de la determinación del impuesto predial (PU) y copia simple de la declaración jurada de Autoevaluó (HR) del 2011 (fojas 31); **11)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 152-00-MDP del 4 de septiembre del 2000 emitido por la Municipalidad distrital de Pucusana (fojas 32); **12)** copia simple del libro de actas de la Municipalidad Distrital de Pucusana donde consta la Sesión de Concejo N° 120-00, 121-00, 123-00, 124-00, 125-00 (fojas 36); **13)** copia simple de la Orden de Pago N° 5061 del 12 de septiembre del 2000 emitido por la Municipalidad distrital de Pucusana (fojas 39); **14)** copia simple de la Orden de Pago N° 5062 del 12 de septiembre del 2000 emitido por la Municipalidad distrital de Pucusana (fojas 40); **15)** copia simple de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU) emitido por la Municipalidad distrital de Pucusana del año 2000 (fojas 41 y 42); **16)** copia simple de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU) de 1999 emitido por la Municipalidad distrital de Pucusana (fojas 43 y 44); **17)** copia simple de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU) de 1998 emitido por la Municipalidad distrital de Pucusana (fojas 45 y 46); **18)** copia simple de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU) del año 1997 emitido por la Municipalidad distrital de Pucusana (fojas 47 y 48); **19)** copias simples de los recibos Nros 0050084, 0050087, 0050083, 00050086, 0050082, 0050085, 0050081 (fojas 49); **20)** copia simple de Plano de Lotización de agosto de 2000 (fojas 53); **21)** copia simple de Documento Nacional de Identidad de "la administrada" (fojas 54); **22)** copia simple de la Partida Registral N° 12239433 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima (fojas 55); **23)** solicitud de publicidad registral de fecha 2 de julio de 2012 (fojas 57); **24)** certificado de habilidad N° 2012070012 (fojas 59); **z)** memoria descriptiva del 11 de junio de 2012 (fojas 60); **25)** plano de ubicación del 15 de junio de 2012 (fojas 62); y, **26)** plano Perimétrico del 15 de junio de 2012 (fojas 63).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del 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 77° del citado "Reglamento". Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN").



5. Que, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto por la Segunda Disposición Transitoria de la "Directiva N° 006-2014/SBN", ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, e incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos–, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

6. 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° del "Reglamento".

7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 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



RESOLUCIÓN N° 157-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 las solicitudes...".

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 artículo numeral 1) del 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 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 nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, en atención a ello, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 1261 2014/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2014 (fojas 66), en el cual se advirtió lo siguiente:

"(...)

- 4.1 La documentación técnica no guarda relación entre sí con respecto a la ubicación del predio, por ello el administrado debe presentar una nueva documentación técnica donde uniformice dicha información.
- 4.2 El administrado indicó que el predio materia de solicitud se encuentra inscrito en la Partida N° 12239433 de la Oficina Registral Lima, sin embargo Ingresadas la coordenadas del plano presentado por el administrado el predio cae fuera del ámbito de dicha partida, por lo cual el administrado debe ratificar las coordenadas o en caso contrario presentar nuevos planos con coordenadas corregidas.

"(...)".

12. Que, posterior a la emisión de la referida evaluación técnica, se remitió el Oficio N° 1653-2014/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre del 2014 (fojas 67) que fue notificado al domicilio procesal señalado por "la administrada", sito: Av. Ricardo Palma N° 1220, apartamento N° 401, Urbanización "Aurora", distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima. Cabe indicar que, dicho oficio fue dejado bajo puerta conforme consta de la Notificación N° 0020694 (fojas 70). No obstante lo señalado, con posterioridad a la notificación efectuada, esta Subdirección advirtió que se había notificado a una dirección incorrecta, razón por la cual se dispuso la emisión del Oficio N° 1258-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2015, y su nueva notificación al domicilio procesal correcto, sito: Av. Ricardo Palma N° 1220, apartamento N° 401-B, Urbanización "Aurora", distrito de Miraflores,

provincia y departamento de Lima. Cabe precisar que dicho oficio, fue rechazado conforme consta el Acta de Notificación N° 055660 (fojas 71), toda vez que -según indica el notificador- "la administrada" era una persona desconocida en dicha dirección, procediéndose a devolver el acta de notificación conjuntamente con el oficio a notificar.

13. Que, en ese sentido, no habiéndose cumplido con el acto de notificación y tomándose en consideración que el domicilio procesal señalado data del 2012 y a fin de no afectar el derecho de defensa de "la administrada, y en observancia del numeral 21.2) del artículo 21° de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444 (en adelante la "Ley N° 27444"), que establece la posibilidad de que la autoridad pueda emplear el domicilio señalado en el referido Documento Nacional de Identidad, esta Subdirección dispuso la emisión del Oficio N° 1385-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2015, y su notificación al domicilio consignado en el Documento Nacional de Identidad de "la administrada", sito: calle Monte Umbroso N° 220, Departamento N° 101, Urbanización "Bella Luz" del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, conforme figura de la Constancia RENIEC (fojas 76).

14. Que, revisada la notificación realizada precedentemente, se observa que esta fue realizada el 23 de julio del 2015, conforme consta del cargo de notificación (fojas 77), la cual fue recepcionado por Juan José Chamorro Ventura, con DNI N° 09832183, quien se identificó como el encargado de seguridad del domicilio.

15. Que, de la notificación en mención, esta Subdirección advirtió la indebida aplicación del 21.2) del artículo 21° de "la Ley N° 27444", el cual indica dos supuestos en los cuales la administración pública deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado, para realizar las notificaciones: **1)** cuando no se haya indicado domicilio; o, **2)** cuando el domicilio señalado sea inexistente. Al respecto, revisada la solicitud de venta presentada por "la administrada", se observa que esta sí indicó domicilio procesal, razón por la cual no correspondía notificar al domicilio consignado en el su documento de identidad. En ese sentido, esta Subdirección dispuso la emisión del Oficio N° 172-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2016 (en adelante "el Oficio") y su notificación al domicilio procesal indicado en la solicitud de venta directa, tal como consta en el Memorando N° 301-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2016 (fojas 84).

16. Que, es conveniente precisar que "el Oficio", fue notificado el 29 de enero del 2016, bajo puerta, conforme consta del cargo de recepción (fojas 90), al domicilio procesal de la administrada: Avenida Ricardo Palma N° 1220, Apartamento N° 401-B, Urbanización Aurora, distrito de Miraflores, provincia de departamento de Lima.

17. Que, cabe precisar que mediante "el Oficio" esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada", otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día, a efectos de que cumpla con: **a)** aclarar el área solicitud en venta directa, toda vez que los datos técnicos proporcionados generan un área que difiere del área peticionada en la solicitud, **b)** presentar 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, **c)** Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500, **d)** Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, **e)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; y, **f)** deberá indicar la causal en la que se sustenta el pedido de venta directa, y presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de la causal precisada, de acuerdo a lo señalado en la Directiva N° 006-2014/SBN, que regula el procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad.

18. Que, en tal sentido, el plazo para subsanar las observaciones mediante "el Oficio"



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 157-2016/SBN-DGPE-SDDI

venció el 22 de febrero de 2016, incluido el término de la distancia.

19. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no ha presentado, dentro del plazo otorgado, escrito alguno subsanando las observaciones advertidas en "el Oficio", por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa cumpliendo con los requisitos establecidos por la normativa vigente.

20. Que, por otro lado, se deja constancia que, mediante escrito presentado el 28 de enero de 2016 (S.I. N° 02126-2016), "la administrada" solicitó la devolución de los documentos contenidos en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, la cual fue atendida mediante Oficio N° 251-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2016 y según constancia N° 54-2016/SBN-DGPE-SDDI del 08 de febrero de 2016.

21. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección, una vez consentida la presente resolución, derivar el expediente a la Subdirección de Supervisión - SDS, para que proceda conforme a sus atribuciones.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley N° 27444; y, el Informe Técnico Legal N° 179-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR inadmisibles la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CAMILA CORNEJO VÁSQUEZ DE VELASCO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO: DERIVAR, una vez consentida la presente resolución, el expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese,

CRS/mlmo-glla
P.O.I 5.2.1.4



CSOG Carlos Rotegui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES