



RESOLUCIÓN N° 0100-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de febrero de 2020

VISTO:

El expediente N° 642-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VÍCTOR POZO BENITES y JOSÉ GILBERTO LLAMOSAS HUAMANÍ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de dos predios de 40 760,95 m² (denominado Parcela A) y 52 134,99 m² (denominado Parcela B), ubicados en la Variante Pasamayo km. 59 + 300 al 59 + 600 margen izquierda de la carretera Panamericana Norte, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; en adelante "los predios"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O. de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA 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, 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 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 escrito presentado el 2 de julio de 2019 (S.I. N° 21872-2019), **VÍCTOR POZO BENITES** (en adelante "el Administrado 1") y **JOSÉ GILBERTO LLAMOSAS HUAMANÍ** (en adelante "el Administrado 2"), solicitan la venta directa de "los predios" sin precisar la causal en la que sustentan su requerimiento, sin embargo, alegan posesión sobre estos (fojas 1). Para tal efecto presentan, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copias simples de su documento nacional de identidad (fojas 3-4); **b)** copia simple de la constancia de posesión del 15 de enero de 2010, suscrita por Pedro Rómulo Ubía Mora, Juez de Paz de

Primera Nominación de Aucallama (fojas 5); **c)** copia simple del acta de inspección judicial del 14 de enero de 2010, suscrita por Pedro Rómulo Ubía Mora, Juez de Paz de Primera Nominación de Aucallama (fojas 6); **d)** copia simple de la resolución de alcaldía N° 070/2010-M.D.A. emitida por la Municipalidad Distrital de Aucallama (fojas 10); **e)** copia simple de la resolución de alcaldía N° 149/2010-M.D.A., emitida por la Municipalidad Distrital de Aucallama el 6 de diciembre de 2010 (fojas 13); **f)** copia simple del acta de constatación del 18 de octubre de 2010, emitida por Alfredo Rodríguez Reyes, Gobernador Distrital de Aucallama (fojas 15); **g)** copia simple de la carta N° 079-2017-SG-MDA del 14 de diciembre de 2017, emitida por la Municipalidad Distrital de Aucallama (fojas 17); **h)** copia simple del certificado de posesión N° 190-/2010-MDA del 9 de diciembre de 2010, emitido por la Municipalidad Distrital de Aucallama (fojas 18); **i)** copia simple del certificado N° 139-2013-SERNANP-DDE del 15 de marzo de 2013, emitido por Rudy Valdivieso Pacheco, Director de Desarrollo Estratégico – SERNANP (fojas 19-22); **j)** copia simple del certificado de inexistencia de restos arqueológicos N° 420-2014/MC del 14 de octubre de 2014, emitido por el Ministerio de Cultura (fojas 23-30); **k)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Zenón Inca Rodríguez (fojas 32); **l)** plano perimétrico – ubicación, suscrita por el ingeniero civil Zenón Inca Rodríguez - PU-01 (fojas 35); **ll)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Zenón Inca Rodríguez (fojas 36); **m)** plano perimétrico – ubicación, suscrita por el ingeniero civil Zenón Inca Rodríguez - PU-01 (fojas 39); **n)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Zenón Inca Rodríguez (fojas 41); **ñ)** plano perimétrico – ubicación, suscrita por el ingeniero civil Zenón Inca Rodríguez - PU-01 (fojas 44); **o)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Zenón Inca Rodríguez (fojas 45); y, **p)** plano perimétrico – ubicación, suscrito por el ingeniero civil Zenón Inca Rodríguez - PU-01 (fojas 48).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece 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 las solicitudes.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; y



RESOLUCIÓN N° 0100-2020/SBN-DGPE-SDDI

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.



8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 880-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de agosto de 2019 (fojas 49), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i)** Se realizó la evaluación con las áreas gráficas determinadas en función a las coordenadas, "Parcela A" con 36 566,54 m² y la "Parcela B" con 56 542,10 m², las cuales difieren con las áreas consignadas en la solicitud y la documentación técnica presentada, excediendo las tolerancias registrales.
- ii)** Se encuentran inscritos a favor del Estado en la partida registral N° 11787719 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39787.
- iii)** Según el archivo gráfico de límites distritales "los predios" se encuentran en ámbito del distrito de Ancón.
- iv)** Recae en zona sin zonificación, según Plano de Zonificación del distrito de Ancón, aprobado con Ordenanza N° 1018-MML.
- v)** La "Parcela B" se encuentra afectado en 138,89 m² (equivalente a 0,38%) con el derecho minero Variante P, con código N° 010471707 y en 5 829,81 m² (equivalente a 10,31%) con el derecho minero Arena los tres tigres con código N° 010140509.



9. Que, en dicho contexto esta Subdirección mediante Oficio N° 4216-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2019 (fojas 63), requirió a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, informe la jurisdicción en la que se encuentran comprendidos "los predios"; o, de ser el caso, señalar si se encuentran inmersos en algún conflicto de demarcación territorial; lo que le fue comunicado a los administrados a través de los Oficios N° 4249-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 64) y N° 4250-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 65).



10. Que, mediante escrito presentado el 12 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39728-2019) (fojas 66), "el Administrado 2" precisa que los distritos de Ancón y Aucallama fueron delimitados el 26 de marzo de 2013, adjuntando la documentación siguiente: **a)** copia simple del oficio N° 061-2013-GDUYT/MDA del 18 de marzo de 2013, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 67); y, **b)** copia simple del acta de acuerdo de límites territoriales entre las provincias de Lima – Huaral (fojas 68).

11. Que, ante el requerimiento descrito en el noveno considerando de la presente resolución, la Secretaría de Demarcación de la Presidencia del Consejo de Ministros, mediante Oficio N° D00826-2019-PCM/SDOT presentado el 19 de diciembre de 2019 (S.I. N°

40534-2019 (fojas 69) informa que “los predios” estarían ubicados dentro de la jurisdicción del distrito de Ancón, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 30240 – Ley de redelimitación territorial del límite Norte del distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima.

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente la documentación presentada por “los administrados” a través de los Oficios N° 063-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 77) y N° 064-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 73), ambos del 8 de enero de 2020, precisando que ante la existencia de discrepancias entre las áreas indicadas en su solicitud y las documentación técnica presentada, podrán presentar nueva documentación técnica, caso contrario la evaluación se realizará con las áreas gráficas determinadas en función a las coordenadas; asimismo, se les requirió lo siguiente: **i)** precisar si su pedido se enmarca en la causal c)¹ ó d)² del artículo 77 de “el Reglamento”, dado que alegan ejercer posesión sobre “los predios”; y, **ii)** presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud, esto es, literal c)³ o d)⁴ del artículo 77 de “el Reglamento”; otorgándoseles para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.



13. Que, “el Oficio 1” fue diligenciado en el domicilio señalado por “el administrado 1” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 13 de enero de 2020, al no encontrarse éste u otra persona en la primera visita, conforme se advierte del Acta de notificación bajo puerta (fojas 75); motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444⁵. En ese sentido, el plazo de



1 Artículo 77° De las causales para la venta directa. -

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

3 Directiva N° 004-2016-SBN – Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad.

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- j.1. 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 sólo 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.
- j.2. 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 la posesión del predio a favor del solicitante.
- j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores”.

4 K. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, 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”.

5 Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

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.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá





RESOLUCIÓN N° 0100-2020/SBN-DGPE-SDDI

15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 4 de febrero de 2020.**



14. Que, corresponde precisar que "el Oficio 2", fue notificado el 9 de enero de 2020 en la dirección señalada por "el administrado 2" en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por éste, quien se identificó con documento nacional de identidad N° 15949313 y declaró ser el titular, tal como consta del cargo del mismo (fojas 73), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3° del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444". Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 31 de enero de 2020.**



15. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), 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 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

16. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, "el administrado 1" y "el administrado 2" no cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio 1" y "el Oficio 2", en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en los mismos, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.



17. 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.

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."

6 Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.



De conformidad con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 110-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero del 2020; el Informe Técnico Legal N° 113-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 114-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VÍCTOR POZO BENITES y JOSÉ GILBERTO LLAMOSAS HUAMANÍ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. N° 20.1.1.4.



Maria del Pilar Pineda Flores
DGO. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
registradora de Desarrollo Inmobiliario
SUBDIRECCIÓN NACIONAL DE BIENES ESTATALES