



**RESOLUCIÓN N° 0263-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de julio del 2020

**VISTO:**

El expediente N° 281-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por DANIEL OROPEZA MELGAR y LUCÍA VÁSQUEZ HUAMÁN, mediante la cual peticionan la VENTA DIRECTA de un área de 2 460,54 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima; en adelante “el predio”.

**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 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, 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 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 04 de marzo de 2016 (S.I. N° 05100-2016) Daniel Oropeza Melgar y Lucía Vásquez Huamán (en adelante “los administrados”), peticionan la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal en la que sustentan su requerimiento (foja 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple del documento nacional de identidad de “los administrados” (fojas 02 y 03); b) copia simple de la partida registral N°13487832 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); c) copia autenticada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives – Canta, en junio de 2013 (fojas 6); d) copia autenticada de la constancia de pago de tributos, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives – Canta, en junio de 2013 (fojas 9), e) copias simples de los recibos de pago por concepto de impuesto predial, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives – Canta, en marzo de 2008, abril de 2009, febrero de 2010, mayo de 2011, marzo de 2013, junio de 2014, abril de 2015, marzo de 2016 (fojas 10, 13, 16, 20, 24, 27, 30 y 33); e) copias simples de la determinación del impuesto predial HR y PR correspondientes a los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014 y 2015 (fojas 11,12,14,15,18,22,23,25,26,28,29,31 y 32; f) copia simple de los

recibos de luz emitidos por Edelnor en junio de 2015 y febrero de 2009 (fojas 42 y 43); g) copia autenticada del contrato de compra venta suscrita del 25 de abril de 2007; h) memoria descriptiva suscrita por la geógrafa Cinthia Isabel Salinas Trujillo en setiembre de 2014 (fojas 46); y, i) plano perimétrico y de ubicación suscrito por la geógrafa Cinthia Isabel Salinas Trujillo en setiembre de 2014 (fojas 47).

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 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, 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” y el numeral 151.1) del artículo 151° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la LPAG”).

7.- 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 éste 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”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió los Informes de Brigada N°1330-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2016 (fojas 48) y N° 1807-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2016 (fojas 153), que concluyen respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: i).se superpone con un predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13487832 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 93420; ii) se encuentra totalmente en ámbito de la Concesión Minera denominada “CANTA DORADA 1”, cuyo titular referencial es LUPE MYRIAM WELSCH AMES, signado con código N° 010157115, conforme se verifica del GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero del INGEMMET); iii) no cuenta con zonificación; y, iv.) No precisa la causal bajo la cual sustenta su requerimiento.

9.- Que, mediante escrito presentado el 20 de setiembre de 2016 (S.I N° 25534-2016), Daniel C. Oropeza Melgar, adjunta certificado negativo de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 011-2016-SGDUR/MDSRQ, correspondiente a “el predio” (fojas 55).

10.- Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “los administrados” a través del Oficio N° 2448-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de

noviembre de 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 88), que complementa el Oficio N° 2123-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2016 (fojas 57), requiriéndoles lo siguiente: i) indicar el área del predio materia de venta, dado que sólo se hace referencia al número de la partida registral donde corre inscrita; ii) precisar la causal en la que se enmarca su pedido de venta directa, las cuales se encuentran previstas en el artículo 77° de “el Reglamento” y iii) presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud; otorgándoles para ello un plazo de diez (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”.

11.- Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado bajo puerta en segunda visita el 7 de noviembre de 2016, en el domicilio señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, en la medida que en la primera visita realizada el 4 de noviembre de 2016, no se encontró a “los administrados”, dejándose además constancia de las características del domicilio, conforme consta en el Acta de Notificación N° 15174 (fojas 89). En ese sentido, se les tiene por bien notificados de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21 de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, texto normativo vigente a la fecha de expedición de “el Oficio”. Por tanto, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, venció el 29 de noviembre de 2016.

12.- Que, mediante escrito presentado el 22 de noviembre de 2016 (S.I. N° 032268-2016) (fojas 90), es decir, dentro del plazo otorgado, “los administrados” presentan los documentos siguientes: i) copia autenticada del testimonio de compra venta suscrita a favor de “los administrados” el 10 de enero de 2008 (fojas 94); ii) copia autenticada del contrato privado de compra venta suscrito el 25 de abril de 2007 (fojas 98); iii) copia autenticada del acta de diligencia de inspección judicial, suscrito por el Juez de Paz de Santa Rosa de Quives de la Corte superior de justicia de Lima Norte (fojas 101); iv) copia autenticada de la constancia de pagos de tributos, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives – Canta, en junio de 2013 (fojas 104), v) copia autenticada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives – Canta, en junio de 2013 (fojas 105); v) copia autenticada del certificado negativo de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 011-2016-SGDUR/MDSRQ emitida por la Municipalidad Distrital de Quives el 8 de setiembre de 2016 (fojas 106); vi) copia simple del recibo único de pago por concepto de impuesto predial emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives - Canta el 25 de marzo de 2008 (fojas 107); vii) copias autenticadas de los recibos únicos de pago por concepto de impuesto predial emitidos por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives -Canta en abril de 2009, febrero de 2010, marzo de 2012, marzo de 2013, junio de 2014, abril de 2015, marzo de 2016 (fojas 110, 113, 119, 122, 125,128 y 132); viii) copias autenticadas de la determinación del impuesto predial HR – PR de los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016, emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives - Canta (fojas 108, 109, 111, 112, 114, 115, 117, 118, 120, 121, 123, 124, 126, 127, 130, 131, 133 y 134); ix) copia autenticada de la liquidación de deudas - LDA, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 135); x) copias autenticadas de los recibos de luz emitidos por Edelnor en mayo de 2009, octubre de 2010, marzo de 2011, octubre de 2012, setiembre de 2013, setiembre de 2014, junio de 2015 y julio de 2016 (fojas 136 al 143); y, xi) copias autenticadas de los recibos de pago emitidos por la Junta Administradora de Agua y Saneamiento JAAS-QUIVES en diciembre de 2008, mayo de 2009, octubre de 2010, junio de 2011, setiembre de 2012, junio de 2013, julio de 2014, marzo de 2015 y enero de 2016 (fojas 144 al 152).

13.- Que, esta Subdirección mediante Oficio N° 457-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2017 (fojas 154), solicitó a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (en adelante “la Municipalidad”) informe si la constancia de posesión emitida el 11 de junio de 2013, las declaraciones juradas HR y PU y recibos de pago de los años 2008, 2009 y 2010 corresponden a “el predio”, lo que le fue comunicado a “los Administrados” mediante el Oficio N° 466-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2017 (fojas 155). En atención a lo solicitado, “la Municipalidad” mediante carta N° 074-2017-SGDUR/MDSRQ presentada el 29 de marzo de 2017 (S.I. N° 09491-2017) (fojas 156), informó que la referida constancia de posesión difiere en la fecha de emisión y que el área consignada en las declaraciones juradas de autovalúo 2008-2010 (1839.16 m<sup>2</sup>) difiere con el área declarada al 2017 (4091.00 m<sup>2</sup>), conforme se advierte en la constancia de posesión de fecha 8 de marzo de 2013.

14.- Que, mediante Oficio N° 995-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2017 (fojas 172), reiterado con Oficio N° 612-2019 del 26 de febrero de 2019 (fojas 178), esta Subdirección requirió a “la Municipalidad” que precise si la constancia de posesión del 11 de junio de 2013 puede vincularse a “el predio” y si éste se encuentra incluido gráficamente sobre las áreas que obran en los autovalúos; sin embargo, a la fecha de expedición de la presente Resolución, “la Municipalidad” no ha cumplido con el requerimiento efectuado por lo que se prescinde de dicha consulta.

15.- Que, mediante Oficio N° 996-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2017 (fojas 174), esta Subdirección solicitó a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, informe si “el predio” tiene naturaleza agropecuaria, si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización y/o si se viene tramitando o evaluando alguna solicitud relacionada con éste. En atención a ello, la DIREFOR mediante Oficio N° 361-2017-GRL/GRDE/DIREFOR/VCS presentado el 27 de abril de 2017 (S.I N° 13234-2017) (fojas 176) informó que sobre “el predio” no viene realizando ningún trámite vinculado a sus competencias sobre saneamiento físico y legal de la propiedad agraria.

16.- Que, a fin de ampliar el diagnóstico técnico detallado en el octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 349-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2016 (fojas 181), el cual concluye que el testimonio de compra del 10 de enero de 2008 (fojas 94) y el contrato privado de compra venta del 25 de abril de 2007 (fojas 98) no corresponden a “el predio”.

17.-Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar si con la documentación adjunta al escrito presentado el 22 de noviembre de 2016 por parte de “los administrados” (S.I. N° 32268-2016) (fojas 90), cumplen con subsanar las observaciones efectuadas con “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

#### 17.1 Respecto a indicar el área del predio materia de venta

“Los administrados” señalan que solicitan la venta directa del predio que tiene un área de 2 460.54 m<sup>2</sup>. Por lo expuesto, se concluye que han cumplido con subsanar la primera observación advertida.

#### 17.2 Respecto a señalar la causal en la que sustenta su pedido de venta directa

“Los administrados” señalan que amparan su solicitud en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Por lo expuesto, se concluye que han cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

#### 17.3 Respecto a presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud

Al haber señalado “los administrados” que amparan su solicitud en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento, corresponde determinar si ejercen posesión consolidada sobre “el predio, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, compatibles con la zonificación vigente; y, que acrediten indubitablemente que vienen ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el literal j) del numeral 6.2). En ese sentido corresponde señalar lo siguiente:

- El testimonio de compra venta de acciones y derechos emitida por el notario público Víctor Cueva Valverde en enero de 2008 (fojas 94), no corresponde a “el predio”, en la medida que hace referencia a un área colindante a éste y de menor extensión (1 839.16 m<sup>2</sup>), por lo que no constituye un medio probatorio idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”.
- El contrato privado de compra venta suscrito por María Cecilia Hurtado D’Alessandro a favor de “los administrados” en abril de 2007 (fojas 98), no corresponde a “el predio”, en la medida que hace referencia a un área colindante a éste y de menor extensión (1 839.16 m<sup>2</sup>), por lo que

no constituye un medio probatorio idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”.

- El documento denominado “Adelanto de pago” (fojas 100) tampoco constituye documento idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión, en la medida que es un documento privado, no cumpliendo con la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.

- El acta de diligencia de inspección judicial suscrito por Elsa T Y Enciso Reymundo, Jueza de Paz del distrito de Santa Rosa de Quives, en octubre de 2016 (fojas 101), ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y hace referencia a un área mayor extensión a la solicitada en venta (0,409 ha), no siendo posible determinar su correspondencia con “el predio”, por lo que no constituye un medio probatorio idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”.

- Las constancias de pago de tributos y de posesión emitidas por la Municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives en junio de 2013 (fojas 104 y 105), han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen medios probatorios idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”.

- El certificado negativo de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 011-2016-SGDUR/MDSRQ (fojas 106), sólo indica el distrito de Santa Rosa no cuenta con plano de zonificación, por lo que no constituye un medio probatorio idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”.

- Los recibos únicos de pago por concepto de impuesto predial emitidos por la Municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives -Yangas en marzo de 2008, abril de 2008 y febrero de 2010 (fojas 107,110 y 113), no cuentan con datos técnicos que permitan determinar su correspondencia con “el predio”, por lo que no constituyen medios probatorios idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”.

- Los documentos denominados Determinación del impuesto predial HR-PR de los años 2008, 2009 y 2010, emitidos por la Municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives-Canta (fojas 108, 109, 111, 112,114 y 115), no cuentan con datos técnicos que permitan determinar su correspondencia con “el predio”, por lo que no constituyen medios probatorios idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”.

- Los recibos únicos de pago por concepto de impuesto predial emitidos por la Municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives -Canta en mayo de 2011, marzo de 2012, marzo de 2013, junio de 2014, abril de 2015 y marzo de 2016 (fojas 116, 119, 122, 125, 128, 125,128 y 132), han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen medios probatorios idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.

- Los documentos denominados Determinación del impuesto predial HR-PR de los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 (fojas 117, 118, 120, 121, 123, 124, 126,127,130,131,133 y134) y Liquidación de deudas – LDA emitidos por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives – Canta (fojas 135), han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen medios probatorios idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.

- Los recibos emitidos por Edelnor en mayo de 2009, octubre de 2010, marzo de 2011, octubre de 2012, setiembre de 2013, setiembre de 2014, junio de 2015 y julio de 2016 (fojas 136 al 143), así como los recibos de pago emitidos por la Junta Administradora de Agua y Saneamiento JAAS-QUIVES en diciembre de 2008, mayo de 2009, octubre de 2010, junio de 2011, setiembre de 2012, junio de 2013 julio de 2014, marzo de 2015 y enero de 2016 (fojas 144 al 152), constituyen documentos privados que no cumplen con lo establecido en el literal j.5 del numeral 6.1) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN”, por lo que no constituyen medios probatorios idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.

De lo expuesto, se concluye que, “los administrados” no han cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

18.- Que, es conveniente precisar que “los administrados” no han cumplido con subsanar una de las tres observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles sus solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, 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 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, el Informe de Brigada N° 209-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0225-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DANIEL OROPEZA MELGAR** y **LUCÍA VASQUEZ HUAMAN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de 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° 20.1.1.8.

#### **VISADO POR :**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

#### **FIRMADO POR :**

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario