



RESOLUCIÓN N° 1014-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 775-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AGRÍCOLA POSEIDON S.A.** representado por su apoderado Aquilino Virgilio Barriga Bedoya, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 9 190,78 m², ubicado al Este de la Asociación de propietarios y poseedores Cerro Colorado, al margen derecho de la carretera Lima-Pucusana, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 14288938 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 131306 en adelante "el predio"; 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, 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 (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 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 24 de junio de 2019 (S.I. N° 20562-2019) **AGRÍCOLA POSEIDON S.A.** representado por su apoderado Aquilino Virgilio Barriga Bedoya (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", en aplicación del literal a) y c) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, señala que deberá valorarse la documentación presentada el 8 de febrero de 2013 mediante la S.I. N° 02261-2013 y el Expediente N° 273-2013/SBNSDDI con la que acreditaría su ejercicio de posesión en "el predio".

4. Que, de acuerdo a lo solicitado por "el administrado", de la revisión del expediente mencionado en el considerando anterior, mediante constancia N° 235-



2019/SBN-DGPE-SDDI de 6 de setiembre de 2019 se insertó la Constancia de Posesión N° 0012-2013-DDU/MDP emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 25 de enero de 2013.

5. Que, en 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 objeto, de manera excepcional, 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 y sus modificatorias, en adelante, la "Directiva N° 006-2014/SBN".

6. 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 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, 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, en 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, 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 "el Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar la documentación técnica de "el predio" emitiéndose el Informe de Preliminar N° 898-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2019 (foja 3), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14288938 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 8), CUS N° 131306; **ii)** se encuentra totalmente en Zona Agropecuaria (AP) compatible con áreas destinadas a la agricultura o ganadería; **iii)** colinda con los predios inscritos en las partidas registrales Nros. 11539843 y 42404292 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima, de propiedad de terceros; sin embargo no son los únicos accesos directos de "el predio" ya que colinda con trocha carrozable (vía pública); **iv)** en la inspección técnica del 28 de mayo de 2018 que dió mérito a la Ficha Técnica N° 1156-2018/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 22), en la cual se inspeccionó el área de 9 190,78 m² señalando que el predio es de naturaleza eriaza de forma irregular de suelo arenoso con presencia de arcilla, viene siendo ocupado aparentemente por el Club Náutico Poseidón, sin embargo, no se encontraban al momento de la inspección; y, **v)** según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el período comprendido entre 17 de enero de 2002 al 31 de diciembre de 2018, se advierte "el predio" se encontraba totalmente





RESOLUCIÓN N° 1014-2019/SBN-DGPE-SDDI

desocupado como terreno eriazo libre de edificaciones no advirtiéndose que se encuentre delimitado con obra civil de carácter permanente y a partir del 25 de octubre de 2014 se visualiza indicios de construcción de cerco por el lado sur, más no existe actividad alguna.

11. Que, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa en primer orden, que “el predio” solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales de la causal invocada por “el administrado”. En el caso en concreto “el administrado” ha indicado que sustenta su requerimiento en las causales a) y c) del artículo 77° de “el Reglamento” siendo que para la **causal a)** se ha prescrito dos requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, en tal sentido de la evaluación técnica se determinó que se accede a “el predio” por su colindante trocha carrozable (vía pública) y por propiedad de terceros (partidas Nros. 11539843 y 42404292); por lo que no se ha cumplido uno de los requisitos establecidos para la causal invocada (literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, razón por la cual no procedería continuar la calificación con relación a esta causal.

13. Que, asimismo, en el extremo que requiere la venta directa de “el predio” por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” y de la evaluación de la documentación anexada en el Exp. N° 273-2013/SBNSDDI, se advierte que: **i)** la constancia de posesión N° 0012-2013-DDU/MDP emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 25 de enero de 2013, ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resulta documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”; y, **ii)** el certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 23 de noviembre del 2012, memoria descriptiva, plano perimétrico y de ubicación, oficios de consulta a diversas entidades (SUNARP, Ministerio de Cultura, Ministerio de Transporte y Comunicaciones, Municipalidad Metropolitana de Lima, Municipalidad Distrital de Pucusana, COFOPRI y sus respuestas) han servido para realizar la primera inscripción de dominio a favor del Estado; por lo tanto, dichos documentos no acreditan la posesión de “el predio”.

14. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo primer, décimo segundo y décimo tercer considerando, mediante Oficio N° 3206-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 19) esta Subdirección comunicó a “el administrado” que: **a)** de la evaluación técnica se concluye que no procede la venta directa de “el predio” por la causal a), ya que no constituye el área de titularidad de “el administrado” único acceso; y, **b)** habiéndose invocado además la causal c), deberá presentar documentación que haya sido expedido con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele 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 de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo



correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

15. Que, “el Oficio” fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud de venta directa (calle monte flor N° 516, Dpto. N° 104, Urbanización Chacarilla del Estanque, distrito de Santiago de Surco-Lima) (foja 19), siendo recibido por el portero, Juan Falcón Huamani con DNI N° 08934065, el 18 de setiembre del 2019, según consta en el mismo, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo otorgado de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 11 de octubre de 2019.**

16. Que, mediante escrito presentado el 15 de octubre de 2019 (S.I N° 33750-2019) (fojas 23), “el administrado” solicita ampliación de plazo toda vez que se encuentra en trámite el otorgamiento de la constancia de posesión y visación de planos por parte de la Municipalidad de Pucusana. Al respecto, no es posible otorgar una ampliación de plazo, en la medida que se solicitó con posterioridad al plazo otorgado para subsanar las observaciones.

17. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; 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 los requisitos exigidos por la normativa vigente.

18. 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 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 de Brigada N° 1219-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1240-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud venta directa presentada por **AGRÍCOLA POSEIDÓN S.A.** representado por su apoderado Aquilino Virgilio Barriga Bedoya, por lo 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 presente expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES