



RESOLUCIÓN N° 1036-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre de 2019

VISTO:



El expediente N° 789-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BELMIRA RODRÍGUEZ GUTIERREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de los predios de 0.4740 ha (manzana F-6) y 1.2000 ha (manzana E-5), ambos ubicados en el Parque Industrial Sol Perú I etapa, lote 01, 02 y 03, altura del kilómetro 60 de la Variante de Pasamayo, Sector Pampa de Tomaycalla, distrito de Aucallama, provincia de Huaral y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 11787719 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N.° IX – Sede Lima, con CUS N° 39787; 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, 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 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 agosto del 2019 (S.I. N° 25930-2019), Belmira Rodríguez Gutierrez (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “los predios” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”¹. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Fernando

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 indubitablemente 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.



Quevedo Zavala el 9 de julio de 2019 (fojas 6); **2)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Fernando Quevedo Zavala en julio de 2019 (fojas 8); **3)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Fernando Quevedo Zavala el 9 de julio de 2019 (fojas 9); **4)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Fernando Quevedo Zavala en julio de 2019 (fojas 11); **5)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 12); **6)** copias simples de las declaraciones juradas (HR - PU) correspondientes a los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2019 emitidas por la Municipalidad Distrital de Aucallama el 17 de junio de 2019 (FOJAS 13-19); **7)** copia simple del recibo de pago emitido por la Municipalidad Distrital de Aucallama el 17 de junio de 2019 (fojas 20); **8)** copia simple del impuesto predial (PR) correspondiente al año 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de Aucallama (fojas 21); **9)** certificado literal de la partida registral N° 13056647 del registro de personas jurídicas de la Oficina registral de Lima (fojas 23); **10)** copia simple de la escritura pública de constitución de la asociación denominada "Asociación de Medianos y Micro Empresarios Sol Perú" extendido por el notario José Jessen Hurtado el 24 de julio de 2009; **11)** cinco (5) fotografías (fojas 41); e, **12)** información en digital (fojas 44-45).

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 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 ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 998-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de setiembre del 2019 (fojas 46), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11787719 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 39787 (fojas 50); **ii)** se advierte de la partida antes mencionada que en los asientos D00002 y D00003 recaen anotaciones preventivas de carga del derecho de vías los mismos que no afectan a "los predios"; **iii)** de la consulta a la base grafica institucional, directorio PCM donde obran los archivos sobre límites políticos, se ha verificado que "los predios" se ubican en ámbito del distrito de Aucallama; **iv)** se encuentran afectados por concesiones mineras, en tanto que el predio denominado manzana E-5, se superpone parcialmente con Variante P otorgado a favor de la empresa





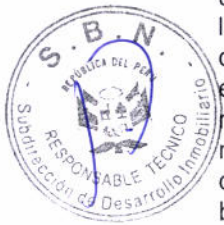
RESOLUCIÓN N° 1036-2019/SBN-DGPE-SDDI

Compañía Minera las Camelias S.A. en 11 881,14 m² (99,01 %), y con Arenera Los Tres Tigres II otorgado a favor de Arcadio Apolinario Taluche en 118,87 m² (0,99 %); y el predio denominado manzana F-6, se superpone parcialmente con Variante P otorgado a favor de la empresa Compañía Minera las Camelias S.A. en 4 673,58 m² (98,60 %), y con Arenera Los Tres Tigres II otorgado a favor de Arcadio Apolinario Taluche en 66,42 m² (1,40 %); y, **v**) del aplicativo de Procesos Judiciales (SINABIP), se advierte que esta Superintendencia ha interpuesto una demanda de Reivindicación Judicial, ante el Juzgado Civil de Puente Piedra (Exp. N° 134-2004/SBNJAR), contra la Asociación de Medianos Micros Empresarios Sol Perú de la que "la administrada" manifiesta que formo parte.

9. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.2) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN", advirtiéndose que **i**) las copias simples de las declaraciones juradas del impuesto predial (HR-PR) correspondiente a los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2019 (fojas 13-19 y 21), y copia simple del recibo de pago N° 0002182 otorgadas por la Municipalidad Distrital de Aucallama (fojas 20), han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, motivo por el cual no constituyen documentos idóneos que acrediten formalmente la antigüedad de la posesión; **ii**) en las declaraciones juradas (PR) descritas anteriormente, se describe un predio con una extensión superficial mayor al solicitado; asimismo, no se indica mayor información que pueda correlacionarlos con "el predio", siendo además que han sido cancelados el 17 de junio de 2019 (fojas 20). Por lo que de conformidad en el inciso j.1. del numeral 6.2 de la Directiva 006-2014-SBN, no resultan idóneos para acreditar formalmente la posesión en la medida que 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.

10. Que, por lo numerado en el párrafo anterior y habiéndose determinado que el predio es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, mediante Oficio N° 3129-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de setiembre del 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 56), se le requirió a "la administrada" que: **i**) presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **ii**) adjunte el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación y vías u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de "los predios" si la hubiere; otorgándosele 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 del presente 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.

11. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 12 de setiembre de 2019, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Pedro Robles Munayco, quien se identificó con documento nacional de identidad N° 06583624 y declaró ser primo de "la administrada" tal como consta del cargo del mismo (fojas 56) razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo



establecido en el numeral 21.3² 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 **4 de octubre de 2019**.

12. 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".

13. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio", en el 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 lo señalado en los considerandos precedentes.

14. 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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 1228-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre del 2019, Informe Técnico Legal N.º 1258-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre del 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 1262-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **BELMIRA RODRÍGUEZ GUTIERREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan 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
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario

² 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.