

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1151-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 596-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RICARDO BAYONA TORRES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 906.05 m², ubicada en la Av. Ferrocarril S/N, parte de la Parcela "H1", de la parcelación "Las Huertas de Pachacamac", Pampas de Limay, en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima; 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de mayo de 2019 (S.I. N° 15960-2019), **RICARDO BAYONA TORRES** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** copia simple de la constancia de posesión N° 2074-2007-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 20 de setiembre de 2007 (fojas 4); **3)** copia simple de la constancia de posesión N° 0026-2007-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 12 de setiembre de 2014 (fojas 5); **4)** copia simple de la constancia de registro de contribuyente N° 025-2016-MDP-GR-SGRR emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 12 de setiembre de 2016 (fojas 6); **5)** copia simple del Oficio N° 1335-2016-MDP/GDUR-SGOPCHU emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 27 de abril de 2016 (fojas 7); **6)** certificado de vivencia emitido por la Asociación de Parceleros de Pampas Limay "Las Huertas de Pachacamac" el 20 de mayo de 2006 (fojas 10); **7)** certificado de vivencia emitido por la Comunidad Campesina de LLanavilla



el 25 de noviembre de 2000 (fojas 11); **8)** certificado de vivencia emitido por la Gobernación del distrito de Pachacamac el 18 de abril de 2008 (fojas 12); **9)** copias simples de las declaraciones juradas de HR y PR de los años 1999, 2000, 2001, 2002, 2015, 2016 y 2019 emitidas por la Municipalidad distrital de Pachacamac (fojas 13 al 25); **10)** copia simple de plano de localización suscrito por el ingeniero José Carlos Berrocal Canchari (fojas 26); **11)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero José Carlos Berrocal Canchari (fojas 27); **12)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero José Carlos Berrocal Canchari en julio de 2014 (fojas 28); **13)** copia simple de la partida registral N° 12670759 emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral Lima el 30 de mayo de 2011 (foja 29); **14)** copia simple de la memoria descriptiva y plano de ubicación suscritos por el ingeniero Luis Mariano Azaña el 7 de julio de 2010 (fojas 30 y 31); **15)** copia del acta de inspección judicial emitida por el Juzgado de Paz de Pachacamac el 2 de setiembre de 2009 (fojas 33); **16)** copia de la memoria descriptiva suscrita por Edmar Luis Brañes Gallardo el 4 de setiembre de 2006 (fojas 46); **17)** copia simple de la partida registral N° 11955838 emitida por el Registro de la Predios de la Oficina Registral Lima el 5 de diciembre de 2006 (fojas 50); y, **18)** copia simple de plano de localización suscrito por el ingeniero José Carlos Berrocal Canchari (fojas 55).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN"); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

5. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, 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.

6. Que, 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 la solicitud (...)*.

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS¹ (en adelante "TUO 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"*.

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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

¹ Vigente al momento de la emisión de "el Oficio"



RESOLUCIÓN N° 1151-2019/SBN-DGPE-SDDI

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.

9. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 749-2019/SBN-DGPE-SDDI el 1 de julio de 2019 (fojas 56), según el cual se determinó entre que "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12670759 del Registro de Predios de Oficina Registral de Lima, con CUS N° 55037 (fojas 115).

10. Que, de otro lado, esta Subdirección advirtió, en relación a los documentos con los cuales "el administrado" pretendería acreditar formalmente el cumplimiento de la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento", lo siguiente:

- La copia simple de la constancia de posesión N° 2074-2007-MDP/GDUR expedida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 20 de setiembre de 2007 (fojas 4), no cuenta con datos técnicos suficientes para determinar la correspondencia indubitable con "el predio", puesto que indica un área mayor.
- La copia simple de la constancia de posesión N° 0026-2014-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 12 de setiembre del 2014(fojas 5), 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".
- La constancia de vivencia emitida por la Asociación de Parceleros de Pampas Limay "Las Huertas de Pachacamac" el 20 de mayo del 2006 (fojas 10), y el certificado de vivencia emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 25 de noviembre del 2000 (fojas 11); no han sido emitidas por una entidad, razón por la cual no cumplen con la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"²
- La copia simple del certificado de supervivencia emitido por el Gobernador del distrito de Pachacamac, el 18 de abril del 2008 (fojas 12), no puede ser valorada como documento idóneo para acreditar formalmente el ejercicio de posesión, toda vez que, las gobernaciones y tenencias de gobernación son autoridades políticas que no cuentan con funciones para otorgar certificados de posesión según el Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas aprobado por el Decreto Supremo N° 004-91-IN, vigente a la fecha de emisión de dicho documento.
- Las copias simples de las declaraciones juradas de autoavalúo PU y HR del 1999, 2000, 2001, 2002, 2015, 2016, 2019, emitidas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 13 al 25), no cuentan con fecha de cancelación, que permita establecer cuando han sido pagadas ante la autoridad competente en la medida que la posesión se computa a partir de la fecha en que han sido presentadas y canceladas ante la autoridad competente,

² j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.



de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"; razón por la cual no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en "el predio".

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2348-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 66), se requirió a "el administrado" lo siguiente: **i)** presentar nueva documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con el predio; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles sus solicitudes 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").

12. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado a "el administrado" en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita, realizada el 18 de julio de 2019, según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta N° 001144 (fojas 65), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5³ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), en la medida que en la primera visita realizada el 17 de julio de 2019, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. 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 **15 de agosto de 2019**.

13. Que, mediante escrito presentado el 2 de agosto de 2019 (S.I. N° 25803 -2019) (fojas 69), es decir dentro del plazo otorgado en "el Oficio" pretende subsanar la observación, adjuntando, entre otros los documentos siguientes: **1)** constancia de posesión N° 2074-2007-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 20 de setiembre de 2007 (fojas 72); **2)** copia simple de la constancia de posesión N° 0026-2007-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 12 de setiembre de 2014 (fojas 74); **3)** copia certificada de la Constancia N° 0113-2009 emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 22 de junio de 2009 (fojas 84); **4)** copia simple de la constancia de no adeudo N° 220-2016-MDP/GR-SGRYR emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 5 de octubre de 2016 (fojas 85); **5)** copia simple del Oficio N° 1335-2016-MDP/GDUR-SGOPCHU emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 27 de abril de 2016 (fojas 86); **6)** copia certificada de HR Y PR de los años 1999, 2000, 2001, 2002, 2011, emitidas por la Municipalidad distrital de Pachacamac (fojas 91 al 95); **7)** copia certificada de los recibos de cancelación de impuesto predial del año 1999 al 2012 (fojas 96 al 107); y, **8)** 27 fotografías (fojas 108 al 114).

14. Que, en virtud de la documentación citada en el considerando anterior y la normativa prescrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N° 006-2014/SBN", esta Subdirección determinará si "el administrado" ha cumplido con subsanar la observación descrita en "el Oficio", conforme se detalla a continuación:

14.1 Respecto a presentar nueva documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010:

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta "el administrado" cumple con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 sobre "el predio", de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

³ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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



RESOLUCIÓN N° 1151-2019/SBN-DGPE-SDDI



- La constancia de posesión N° 2074-2007-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 20 de setiembre de 2007 (fojas 72), fue adjuntada por "el administrado" a su solicitud de venta directa conforme se advierte en el décimo considerando de la presente resolución (fojas 4); razón por la cual en su oportunidad fue valorada por esta Subdirección, determinándose que la información consignada en dicho documento no cuenta con datos técnicos suficientes para establecer su correspondencia indubitable con "el predio", puesto que indica un área mayor.
- La copia simple de la constancia de posesión N° 0026-2014-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 12 de setiembre del 2014 (fojas 74) fue adjuntada por "el administrado" a su solicitud de venta directa conforme se advierte en el décimo considerando de la presente resolución (fojas 5); razón por la cual en su oportunidad ha sido valorada por esta Subdirección, determinándose que dicho documento 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".
- La copia certificada de la Resolución de Gobernación del Distrito de Pachacamac N° 045-2008-MIN-DGGI/PL/GOB.P emitida el 5 de marzo de 2008 (fojas 82) no puede ser valorada como documento idóneo para acreditar formalmente el ejercicio de posesión, toda vez que, las gobernaciones y tenencias de gobernación son autoridades políticas que no cuentan con funciones para otorgar certificados de posesión según el Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas aprobado por el Decreto Supremo N° 004-91-IN, vigente a la fecha de emisión de dicho documento.
- La copia simple de la constancia de no adeudo N° 220-2016-MDP/GR-SGRYR (fojas 85) y la copia simple del Oficio N° 1335-2016-MDP/GDUR-SGOPCHU (fojas 86) ambas emitidas por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 5 de octubre de 2016 y 27 de abril de 2016 respectivamente, han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en "el predio".
- Las copias certificadas del Impuesto predial (HR y PR) de los años 1999, 2000, 2001, 2002 todas emitidas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 91 al 94) sin fecha de cancelación, no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de la posesión en "el predio"; en la medida que la posesión se computa a partir de la fecha en que han sido presentadas y canceladas ante la autoridad competente, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"⁴.
- Las copias certificadas de los recibos de cancelación de impuesto predial de los años 2008, 2007, 2006, 2005, 2004 y 2003 emitidas y canceladas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 13 de febrero de 2008 (fojas 96 y 97), es de precisar que dichos documentos no cuentan con datos suficientes para determinar la correspondencia indubitable con "el predio", por lo tanto, no sería idóneo para acreditar la posesión en el mismo.

⁴ j.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR) y 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.

- Las copias certificadas de los recibos de cancelación de impuesto predial de los años 2010, 2008, 2011, 2012, 2013, 2014, 1999, 2001, emitidas y canceladas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 3 de noviembre de 2011, 02 de noviembre de 2011, 9 de octubre de 2012, 4 de noviembre de 2014 y 28 de noviembre de 2014 (fojas 101 al 107), han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en "el predio".
- Las 27 fotografías (fojas 108 al 114) no han sido emitidas por una entidad pública, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN".
- La copia certificada de la Constancia N° 0113-2009 emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 22 de junio de 2009 (fojas 84); no resulta documento idóneo para acreditar la posesión en "el predio"; toda vez que no cuenta con datos técnicos que permita establecer su correspondencia con este.

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, "el administrado" no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia, no cumple con subsanar la presente observación.

16. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "el administrado" no cumplió con subsanar la observación formulada, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. 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, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1344-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1393-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RICARDO BAYONA TORRES**, 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



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES