



RESOLUCIÓN N° 116-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de febrero de 2019

VISTO

El Expediente N° 266-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MELY ANGELICA ESPINOZA CONDORI**, representada por Mariano Espinoza Roque, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 717,30 m², ubicado en la zona Las Huertas de Limay, al noroeste de Pachacamac, a 510 metros aproximadamente del jirón Ferrocarril, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12677618 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 55015, en adelante “el predio”.



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 (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 22 de abril de 2015 (S. I. N° 09222-2015) Mely Angelica Espinoza Condori, representada por Mariano Espinoza Roque (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal d)¹ del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 2). Para tal efecto, entre otros, adjunta la

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:

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 indubitablemente 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.

siguiente documentación: **1)** copia certificada del documento nacional de identidad de Mariano Espinoza Roque (foja 13); **2)** copia literal de la partida registral N° 12677618 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 14); **3)** copia certificada de la Constancia de Zonificación N° 0004-2015-MDP/GDUR/SGOPCHU emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, el 18 de marzo de 2015 (foja 15); **4)** copia autenticada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, el 2 de febrero de 2005 (foja 17); **5)** constancia de posesión emitida por la Asociación de Productores Agropecuarios Las Huertas de Llanavilla, suscrita por su presidente Pablo Salvatierra Hilario, el 10 de mayo de 2011 (foja 18); **5)** plano de ubicación y perimétrico de "el predio", suscrito por el ingeniero civil, Alberto Montes Valenzuela, de abril de 2015 (foja 19); **6)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil, Alberto Montes Valenzuela, de abril de 2015 (foja 21); **7)** certificado de habilidad del ingeniero Alberto Montes Valenzuela, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (foja 22); **8)** copia simple del Oficio N° 444-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2015 (foja 23); **9)** copia simple del Oficio N° 368-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2015 (foja 24); **10)** copia simple del Oficio N° 153-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2015 (foja 25); **11)** copia simple del Oficio N° 317-2013/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2013 (foja 26); **12)** copia simple de la solicitud de adjudicación directa de predio presentada por Mariano Espinoza Roque ante esta Superintendencia, el 4 de setiembre de 2012 (foja 27); **13)** copia simple de la solicitud presentada por Mariano Espinoza Roque ante esta Superintendencia, el 9 de agosto de 2011 (foja 29); **14)** copia simple de recibos de pago por concepto de pago de tributos emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, con sello de cancelación del 18 de febrero de 2015, del 21 de abril de 2014, del 27 de marzo de 2013, del 8 de marzo de 2011, del 29 de noviembre de 2011, del 21 de julio de 2008, del 11 de julio de 2005 y Declaraciones Juradas (HR y PR) de los años 2015, 2014, 2013, 2011, 2010, 2008, 2007, 2006 y 2005 (foja 31 y siguientes); **15)** copia simple del Certificado de Jurisdicción N° 0033-2009-MDP-GDUR emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, el 25 de febrero de 2009 (foja 64); **16)** copia simple de la partida registral N° 12472196 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima (foja 65); **17)** copia simple del Oficio N° 7857-2008/SBN-GO-JAD emitido por esta Superintendencia, el 25 de agosto de 2008 (foja 69); **18)** imágenes fotográficas (foja 73); **19)** certificado de vigencia de poderes, emitido por la Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 76).

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, de manera excepcional, objeto 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 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. 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.

6. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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





RESOLUCIÓN N° 116-2019/SBN-DGPE-SDDI

de su notificación, efectuó la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementó la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de la "Directiva".



8. Que, 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 directa, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una persona natural o jurídica facultada para realizar dicho acto, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 805-2015/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2015 (foja 81) actualizado mediante Informe de Brigada N° 397-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2016 (foja 83) concluyendo que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12677618 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 82).

11. Que, de la revisión de la documentación presentada por "la administrada" y con la cual presente sustentar la causal invocada, se observa lo siguiente:

- i) La constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 2 de febrero de 2005 (foja 17) a favor de "la administrada" se refiere al predio ubicado en la parcela 6 manzana "I" y que cuenta con un área de 5 098,02 m², la cual no corresponde con "el predio";
- ii) La constancia de posesión emitida por la Asociación de Productores Agropecuarios Las Huertas de Llanavilla el 10 de mayo de 2011, no ha sido emitida por una entidad pública; por lo que no cumple con la formalidad establecida en el literal j.5 del artículo 6.2. de la "Directiva N° 006-2014/SBN".
- iii) Los recibos con fecha de cancelación del 18 de febrero de 2015 (foja 31), del 21 de abril de 2014 (fojas 34), del 27 de marzo de 2013 (foja 37), del 16 de enero de 2013 (foja 40), del 08 de marzo de 2011 (foja 43) y las declaraciones juradas del impuesto predial de 2014, 2013, 2012, 2011 (foja 35-36, 38-39) han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no acredita la posesión alegada por "la administrada".
- iv) La declaración jurada del impuesto predial del año 2010 fue cancelada el 29 de noviembre de 2011 (fojas 46-48); la declaración jurada del impuesto predial del año 2008 fue cancelada el 29 de noviembre de 2011 (foja 52-54); la declaración jurada del impuesto predial del año 2007 fue cancelada el 29 de noviembre de 2011 (fojas 55-57) por lo que no cumplen con la formalidad establecida en el literal j.1 del artículo 6.2. de la "Directiva N° 006-2014/SBN".
- v) En cuanto a los Oficios N° 317-2013/SBN-DGPE-SDDI y N° 7857-2008/SBN-GO-JAD del 25 de agosto de 2008 (foja 26-69) que fueron emitidos en atención



a las solicitudes del 23 de julio de 2008 (S.I. N° 11007-2008- foja 71), del 04 de setiembre de 2012 (S.I. N° 14202-2012-foja 27) y del 09 de agosto de 2012 (S.I. N° 13398-2011- foja 29) mediante los cuales "la administrada" requiere la adjudicación de un área de 1 716,13 m² signado como parcela N° 6 de la Mz. I del Sector denominado Pampas de Limay; estos acreditan la presentación de diversos requerimientos efectuados por "la administrada" mas no son documentos idóneos que acrediten la posesión.

- vi) En relación a la declaración jurada del impuesto predial del año 2009 que fue cancelada el 29 de noviembre de 2011 (foja 46-49); la declaración jurada del impuesto predial del año 2008 que fue cancelada el 21 de julio de 2008 (foja 58-60); se refieren a un predio de 5 098,02 m² que no corresponde a "el predio" y no acreditan la antigüedad de la posesión es decir 5 años cumplidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- vii) La declaración jurada del impuesto predial del año 2005 que fue cancelado el 11 de julio de 2005 (foja 61-63); si bien han sido emitidos y cancelados con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 estos se refieren a un predio ubicado en la parcela 6 manzana "I" ubicado en la Asociación Prod. Agrop. Las Huertas y que cuenta con un área de 5 098,02 m², por lo que no corresponde con "el predio".



12. Que, en ese contexto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 794-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2016 (en adelante "el Oficio") (foja 86) mediante el cual se solicitó a "la administrada" documentación que acredite la protección, custodia y conservación de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, de acuerdo a lo regulado en el literal k) del numeral 6.2. de "la Directiva N° 006-2014/SBN", para lo cual se le otorgo el plazo de quince (15) días hábiles, más (1) el término de la distancia. Cabe señalar que el referido oficio fue diligenciado a la dirección señalada por "la administrada" en su solicitud de venta directa señalada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo notificado bajo puerta el 7 de abril de 2016, según consta en el Acta de Notificación N° 126969 (foja 87); por lo que el plazo otorgado venció el 29 de abril de 2016.



13. Que, mediante escrito presentado el 22 de abril de 2016 (S. I. N° 10267-2016) (foja 88), es decir dentro del plazo otorgado, "la administrada" adjunta la siguiente documentación: **1)** constancia de la denuncia presentada ante la Comisaría PNP José Gálvez, el 9 de noviembre de 2015 (foja 92); **2)** certificado de vigencia de poder emitida por la Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 11 de abril de 2016 (foja 93); **3)** copia certificada de la partida registral N° 12472196 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima (foja 94); **4)** imágenes fotográficas (foja 98); y, **5)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de "la administrada" (foja 102).



14. Que, sin perjuicio de la información requerida mediante "el Oficio", esta Subdirección mediante Oficio N° 2474-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2016 (foja 103) solicitó a la Municipalidad Distrital de Pachacamac (en adelante "la Municipalidad") nos informe lo siguiente: **i)** si los recibos de pago y Declaraciones Juradas (HR y PR) (foja 31 y siguientes) así como, la constancia de posesión del 2 de febrero de 2005 (foja 17) corresponde a "el predio" para lo cual se remitió plano del mismo; y, **ii)** que remita copia del Informe Técnico N° 158-2004-MDP/AMJG en virtud del cual fue emitida la constancia de posesión antes descrita; requerimiento que fue comunicado a "la administrada" mediante Oficio N° 2472-2016/SBN-DGPE-SDDI (foja 105) notificado bajo puerta el 9 de noviembre de 2016, según consta en Acta de Notificación N° 151760 (foja 104).

15. Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 39-2017-MDP/GM presentado el 30 de marzo de 2017 (foja 107) "la Municipalidad" informa lo siguiente: **i)** mediante Informe N° 141-2016-MDP/GR de la Gerencia de Rentas se precisa que "la administrada" consta como contribuyente con el código N° 947632 respecto del predio ubicado en la Asoc. Prod. Las Huertas manzana I lote 06 – Pachacamac; y, **ii)** mediante Informe N° 992-2016-MDP/GDUR-SGOPCHU de la Sub Gerencia de Obras Privadas,



RESOLUCIÓN N° 116-2019/SBN-DGPE-SDDI

Catastro y Habilitaciones Urbanas (foja 112), señala que la constancia de posesión en consulta es igual a la que obra en sus archivos y que respecto a la copia del Informe Técnico N° 158-2004-MDP/AMJG, que sirvió de sustento para la emisión de la referida constancia, no puede ser emitida porque no cuentan con los expedientes de ese año.



16. Que, de la revisión de la información descrita en el considerando precedente, esta Subdirección emitió el Oficio N° 998-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2017 (foja 115) con el que requiere que "la Municipalidad" aclare la información remitida, en el sentido que se requiere nos informe si el predio del cual señala que "la administrada" está registrada como contribuyente, es decir el ubicado en la Asoc. Prod. Las Huertas manzana I lote 06 – Pachacamac, corresponde a "el predio". Cabe señalar, que tal requerimiento de información fue puesto en conocimiento de "la administrada" mediante Oficio N° 1014-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2017 (foja 117) el cual fue notificado bajo puerta el 17 de abril de 2017, según consta en Acta de Notificación (foja 116).



17. Que, lo requerido a "la Municipalidad" fue reiterado mediante Oficio N° 1592-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2017 (foja 118); lo cual fue puesto en conocimiento de "la administrada" mediante Oficio N° 1724-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2017 (foja 120) el cual fue notificado bajo puerta el 21 de julio de 2017, según consta en acta de notificación (foja 119).

18. Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 50-2018-MDP/GM presentado el 8 de marzo de 2018 (foja 121) "la Municipalidad" remite la siguiente información: **i)** copia simple del Informe N° 456-2017-MDP/GR-SGRR emitido por la Sub Gerencia de Registro y Recaudación, el 12 de julio de 2017 (foja 123) en el cual se señala que "la administrada" consta como contribuyente con el código N° 947632 respecto del predio ubicado en la Asoc. Prod. Las Huertas manzana I lote 06 – Sector Valles, respecto del área de 0.510807 has.; y, **ii)** copia simple del Memorando N° 505-2017/GDUR-SGOPCHU emitido por la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas, el 11 de julio de 2017 (foja 124) en el cual se señala que no se ubica el predio señalado como "Asoc. Prod, Las Huertas manzana I Lote 06"; y asimismo, revisada su base de datos no se tiene registro de emisión de documentos recientes con la ubicación señalada ni con los datos consignados en el oficio consultado.



19. Que, es preciso indicar además que de la revisión de la documentación adjunta a la S.I. N° 10267-2016, con la que "la administrada" pretende subsanar las observaciones formuladas en "el Oficio", se ha determinado lo siguiente: **i)** la denuncia policial (fojas 92) corresponde al delito de hurto agravado acaecido el 7 de noviembre de 2015, lo cual no acredita la posesión; **ii)** el certificado de vigencia de poder e imágenes fotográficas, tampoco resultan ser documentos idóneos para acreditar la posesión requerida para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada; y, **iii)** las fotografías (fojas 98-101) no constituyen documentos idóneos que acrediten la posesión alegada por "la administrada" de conformidad con la "Directiva 006-2014/SBN".

20. Que, por lo tanto, "la administrada" no ha acreditado formalmente el ejercicio de la posesión sobre "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (5) años antes del 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar inadmisibles sus solicitudes de venta

directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez 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.

21. 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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° 118-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 140-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MELY ANGELICA ESPINOZA CONDORI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el vigésimo primer considerando de la presente resolución.

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 (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES