

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1228-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de diciembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 790-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE GANADEROS PRODUCTORES DE LECHE SANTA ROSA DE QUIVES** debidamente representada por Wuil Golfredo Gonzales Guardamino, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 75 556,64 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector denominado Hornillos, altura del kilómetro 51.5 de la carretera Lima-Canta, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, 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 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° 016-200-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 6 de agosto de 2019 (S.I. N° 26176-2019), **ASOCIACIÓN DE GANADEROS PRODUCTORES DE LECHE SANTA ROSA DE QUIVES** debidamente representada por Wuil Golfredo Gonzales Guardamino (en adelante "el administrado") peticona la venta directa manifestando encontrarse en posesión de "el predio" en forma pacífica y continua desde el año de 1998 (fojas 1). Para tal efecto adjunta la siguiente documentación: **a)** copia literal de la partida N° 12060852 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **b)** copia simple del libro de actas N° 01 suscrito por el Juzgado de Paz de Santa Rosa de Quives de la Provincia de Canta, Elsa Enciso Reymundo (fojas 5 al 13); **c)** copia certificada del acta de inspección ocular suscrito por el Juzgado de Paz de Santa Rosa de Quives de



la Provincia de Canta, Elsa Enciso Reymundo el 20 de abril de 1999 y 18 de agosto de 2010 (fojas 14 al 17); **d**) certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Lima el 22 de julio de 2019 (fojas 18 al 20); **e**) Declaración jurada (HR-PU) emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives el 29 de marzo de 2019 (fojas 21 al 23); **f**) memoria descriptiva suscrita por la ingeniera geógrafa María Ygredda Melgarejo (fojas 24 al 26); **g**) plano perimétrico-ubicación suscrita por la ingeniera geógrafa María Ygredda Melgarejo en abril de 2019 (Lámina PP-01) (fojas 27); y, **h**) Resolución Ministerial N° 177-2000-MTC/15.02 (fojas 28).

4. Que, el procedimiento 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 de la 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 artículo 32° del glosado cuerpo normativo, 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", establece 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) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Preliminar N° 973-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019 (fojas 29), determinando respecto de "el predio" lo siguiente: **i**) 74 686,96 m<sup>2</sup> (representa el 98.85%) que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13841918 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 104074 (fojas 34); **ii**) 869,68 m<sup>2</sup> (representa el 1.15%) que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13908286 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 108549 (fojas 36); **iii**) se ve afectado por las concesiones mineras de código 010208517 en 56 160.91 m<sup>2</sup> (equivalente a 74.33%) y código 010143115 en 42 281.29 m<sup>2</sup> (equivalente a 55.96%); y, **iv**) se descarta que recaiga en patrimonio arqueológico.

9. Que, al haberse determinado que "el predio" es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde determinar a esta Subdirección si la solicitud de venta directa cumple con los requisitos establecidos; sin embargo, "el administrado" no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; pero si, adjunta





## RESOLUCIÓN N° 1228-2019/SBN-DGPE-SDDI

documentación con la que pretende acreditar que ejerce posesión sobre “el predio”, en ese sentido el artículo 77° de “el Reglamento”, establece como causales relativas a la posesión las causales c)¹ y d)², siendo que para la primera de ellas se establece 4 requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; mientras que para la segunda causal invocada se requiere: **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de las causales c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento”, cuyo presupuesto común es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.

11. Que, en ese contexto se procede a evaluar formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de la posesión, de conformidad con la norma citada en el quinto considerando de la presente resolución, advirtiéndose que: **i)** las copias simples de las actas de inspección ocular emitidas por la Juez de Paz del Distrito de Santa Rosa de Quives, Elsa Enciso Reymundo, el 20 de abril de 1999 y 18 de agosto de 2010, no cuentan con datos técnicos suficientes para determinar la correspondencia indubitable con “el predio”; y, **ii)** las copias simples de los formatos de valorización predial (HR) y (PU) y el recibo único de pago N° 048584 emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives el 29 de marzo de 2019, han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”. Asimismo, 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”.

### 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:

¹ 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.

² 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



12. Que, mediante Oficio N° 2866-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de setiembre de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 38) esta Subdirección solicitó a "el administrado" lo siguiente: **i)** precisar el cumplimiento de lo señalado en la causal c) o d)<sup>3</sup> del artículo 77° de "el Reglamento" toda vez que declaró tener posesión en "el predio" sin precisar la causal de venta directa que sustenta su pedido; y, **ii)** presentar documentos con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, de acuerdo a la causal que se acoja<sup>4</sup> 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" (en adelante T.U.O. de la LPAG).

13. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 6 de setiembre de 2019 (fojas 38), en la manzana B Lote 6 Km. 23.5 de la Asociación de propiedad de vivienda "El Carmen", distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, el que fue señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por la encargada de "el administrado", por lo que de conformidad con el artículo 21° del T.U.O. de la LPAG., se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 1 de octubre de 2019.

14. Que mediante escrito presentado el 26 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31983-2019) (foja 40), "el administrado" antes del vencimiento del plazo otorgado, solicita una ampliación alegando requerirlo a fin de acopiar la documentación solicitada; por lo que, en virtud del numeral 6.3 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", mediante Oficio N° 3349-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 (fojas 45) se le otorgó una prórroga de 15 días hábiles adicionales más el término de la distancia de un (1) día hábil al plazo indicado en "el Oficio", el cual fue notificado el 3 de octubre de 2019, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido **venció el 28 de octubre de 2019.**

15. Que, es conveniente precisar que "el administrado" el 23 de octubre de 2019 (S.I. N° 34773-2019), es decir antes del vencimiento del plazo otorgado, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de la licencia de apertura de establecimientos emitido por el Consejo Distrital de Santa Rosa de Quives el 12 de febrero de 1999 (fojas 48); **2)** constancia de posesión emitido por la Municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives el 16 de mayo de 2001 (fojas 49); **3)** copia simple de la

<sup>3</sup> **Requisitos fundamentales para el cumplimiento de la causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento"**

i) Para la causal "c", se advierten cuatro requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada, y que son los siguientes: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; y,

ii) Para la causal "d", se advierten dos 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, y que son los siguientes: a) posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, b) se ejercite efectivamente en el predio actividad posesora, encontrándose cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros.

<sup>4</sup> **"La Directiva N° 006-2014/SBN"**

(...)

VI Disposiciones específicas del procedimiento

(...)

6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

(...)

La solicitud debe contener (...)

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal c) del artículo 77° del Reglamento**, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos.

j.1 Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de 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 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.

j.2 Testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante;

j.3 Acta de inspección judicial del predio

j.4 Constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio;

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

Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente

k. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal d) del artículo 77° del Reglamento**, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente (...).



## **RESOLUCIÓN N° 1228-2019/SBN-DGPE-SDDI**

declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) del año 2003 emitido por la Municipalidad Distrital de Rosa de Quives (fojas 50); **4)** constancia de posesión emitido por el teniente gobernador Gerardo Chavez Lopez el 10 de febrero de 2004 (fojas 52); **5)** declaración jurada de autenticidad de documentos (fojas 53); y, **6)** archivo digital (cd).

**16.** 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:

**Respecto a indicar la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, es decir la causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento":**

El administrado señala que su solicitud se enmarca en el literal c), por lo que ha cumplido con subsanar la primera observación.

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

De la revisión de la documentación presentada por "el administrado" se ha determinado lo siguiente:

- Copia simple de la licencia de apertura de establecimientos emitido por el Consejo Distrital de Santa Rosa de Quives el 12 de febrero de 1999 (fojas 48), si bien ha sido emitida con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, esta corresponde a la apertura de un establecimiento, del cual no se indica el área, ni ubicación que permita relacionarla con "el predio".
- La constancia de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives el 16 de mayo de 2001 (fojas 49), se determinó que, si bien ha sido emitida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, se refiere a un área de 12 ha., que es mayor a "el predio" y no contiene información que permita establecer su correspondencia indubitable con "el predio".
- Copia simple de la declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) del año 2003 emitido por la Municipalidad Distrital de Rosa de Quives (fojas 50); no se indica fecha de cancelación, ni se adjunta copia de los recibos, por lo que 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 estas 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"<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> 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.  
(...)



- Constancia de posesión emitida por el teniente gobernador Gerardo Chávez López el 10 de febrero de 2004 (fojas 52); 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.

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, "el administrado" no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión antes del 25 de noviembre de 2010, en consecuencia, no cumple con subsanar la presente observación.

17. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "el administrado" no cumplió con subsanar una de las observaciones formuladas, 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.

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 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° 1452-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1473-2019-SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2019.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE GANADEROS PRODUCTORES DE LECHE SANTA ROSA DE QUIVES** debidamente representada por Wuil Golfredo Gonzales Guardamino, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 20.1.14



*Maria del Pilar Pineda Flores*

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