

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 303-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de marzo de 2019

VISTO:

El expediente N° 739-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALEJANDRINA DELÍA QUISPE PEREZ y WILMER BARRIENTOS SALCEDO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 16 719,14 m², ubicada en la parte alta, al oeste del Pueblo Joven Javier Heraud, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito parcialmente a favor del Estado en la partida registral N° 12001567 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 40837; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 9 de agosto de 2018 (S.I. N° 29458- 2018) por Alejandrina Delia Quispe Perez y Wilmer Barrientos Salcedo (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” del 3 de agosto de 2018 (fojas 4); **2)** copia simple de la declaración jurada de impuesto predial (HR y PR) correspondiente al periodo 2018 emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate el 17 mayo de 2018 (fojas 7); **3)** copias simples de los recibos de pago N° 0443449, 0443450, 0443451, 0443452, 0443453, 0443454, 0443455, 0443456, 0443457, 0443458, 0443459 y 0443460 emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate canceladas el 22 de mayo de 2018 (fojas 9); **4)** copia simple del listado general de cuentas corrientes emitido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ate el 2 de agosto de 2018 (fojas 13); **5)** copia simple del certificado catastral negativo N°



012-2018-SGPUC-GDU/MDA emitida por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate el 16 de julio de 2018 (fojas 14); **6)** copias simples de los cargos de la solicitud de constancia de linderos y visación de planos con fines notariales presentados ante la Municipalidad Distrital de Ate el 28 de mayo de 2018 (fojas 15); **7)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Lima el 11 de junio de 2018 (fojas 17); **8)** copia simple de la partida registral N° 12001567 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 20); **9)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" de agosto de 2018 (fojas 27); **10)** plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" de agosto de 2018 (fojas 28); y, **11)** información en digital (fojas 29).



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, 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, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" 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 está Subdirección 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, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

6. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (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".



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, 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 principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, 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 elaboró el Informe Preliminar N° 1143-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2018 (foja 30) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 5 145,79 m² (representa el 30,78 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12001567

RESOLUCIÓN N° 303-2019/SBN-DGPE-SDDI



del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 40837 (fojas 34), precisando además que la referida área de 216,87 m² se superpone con la zona arqueológica "Cerro Candela"; ii) 7,67 m² (representa el 0,05 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Ministerio de Educación en la partida registral N° 44954028 del Registro de Predios de la Oficina de Lima, con CUS N° 26098 (fojas 38) constituyendo un aporte reglamentario para el indicado sector mediante Resolución N° 1695-75-VC-5500 del 11 de noviembre de 1983; iii) 2 771,33 m² (representa el 16,58 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Collanac en la partida registral N° 11056781 del Registro de Predios de la Oficina de Lima (fojas 41); iv) 8 794,34 m² (representa el 52,60 % de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, v) 3 884,18 m² (representa el 23,23 % de "el predio") con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM y el área restante de 12 834,95 m² (representa el 76,77 % de "el predio") con zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista-PTP.

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- La copia simple de la declaración jurada de impuesto predial (HR y PR) correspondiente al período 2018 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 17 mayo de 2018 (fojas 7); sin fecha de cancelación, no constituye documento idóneo 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 ha sido presentada y cancelada ante la autoridad competente, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"¹.
- Las copias simples de los recibos de pago N° 0443449, 0443450, 0443451, 0443452, 0443453, 0443454, 0443455, 0443456, 0443457, 0443458, 0443459 y 0443460 emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate canceladas el 22 de mayo de 2018 (fojas 9), la copia simple del listado general de cuentas corrientes emitido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ate el 2 de agosto de 2018 (fojas 13) y la copia simple del certificado catastral negativo N° 012-2018-SGPUC-GDU/MDA emitido por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate el 16 de julio de 2018 (fojas 14); han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de "el predio".
- Las copias simples de los cargos de la solicitud de constancia de linderos y visación de planos con fines notariales presentados ante la Municipalidad Distrital de Ate el 28 de mayo de 2018 (fojas 15 y 16) son requerimientos de "los administrados a la Municipalidad Distrital de Ate; por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión, de acuerdo con lo indicado en el numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

¹ 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.





12. Que, en virtud de lo expuesto en los considerando anteriores, esta Subdirección emitió los Oficios Nros. 3197 y 3198-2018/SBN-DGPE-SDDI de 6 de noviembre de 2018 (en adelante "los Oficios") (fojas 44 y 49), requiriendo a "los administrados" la documentación siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 11 790,21 m² por cuanto no cuenta con inscripción registral a favor del Estado², toda vez que se encuentra inscrito a favor de terceros y con zona arqueológica; **ii)** señalar de manera clara y precisa si su petitorio se encuentra inmerso en la causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento"; **iii)** presentar para el caso de la causal c) los medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 y adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros, urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente; y, **iv)** para el caso de la causal d) medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; 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 "los Oficios", 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 "T.U.O. de la Ley N° 27444".



13. Que, "los Oficios" fueron notificados el 6 de noviembre de 2018 (fojas 44 y 49), en las instalaciones de esta Superintendencia al apoderado de "los administrados", Walter Julio Quispe Perez, quien se identificó con D.N.I. N° 10183299 (fojas 46 y 51); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4³ del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 28 de noviembre de 2018.**

14. Que, mediante escrito presentado el 9 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40619-2018) (fojas 54) "los administrados", formulan apelación contra "los Oficios", argumentando que se resuelve declarar tácitamente la inadmisibilidad de su solicitud. Al respecto, esta Subdirección mediante Memorando N° 3818-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2018 (fojas 59) elevó el presente expediente, a fin que la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) evalué la apelación formulada, de conformidad con el artículo 220° del "T.U.O. de la Ley N° 27444".

15. Que, por su parte, la DGPE mediante Oficio N° 228-2018/SBN-DGPE del 12 de diciembre de 2018 (fojas 63) declaró improcedente el recurso de apelación, en la medida que "los Oficios" no constituyen un acto administrativo en tanto que los mismos no ponen fin a una etapa del procedimiento, dicho acto fue notificado el 17 de diciembre del 2018.

16. Que, el plazo de 15 días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), otorgado mediante "los Oficios" para la subsanación de las observaciones formuladas por esta Subdirección se contabilizará desde la fecha de notificación del Oficio N° 228-2018/SBN-DGPE, es decir desde el 17 de diciembre del 2018. En tal sentido el plazo para presentar la documentación venció **el 11 de enero de 2019.**

17. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, en el caso concreto "los administrados" no han presentado documento alguno subsanando las observaciones advertidas, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 65); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "los Oficios", debiéndose declarar inadmisibles su pedido de

² Artículo 48°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

³ La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 303-2019/SBN-DGPE-SDDI

venta directa y disponer el archivo definitivo del presente expediente, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

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, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 348-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0385 y 0386-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALEJANDRINA DELÍA QUISPE PEREZ y WILMER BARRIENTOS SALCEDO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo séptimo 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