



## **RESOLUCIÓN N° 547-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de junio de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 819-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FRANCISCO CANCHARI GASTELU**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 202,14 m<sup>2</sup>, ubicado en las Pampas de Limay – Los Lúcumos UC. 126222, en la manzana "B" lote 2 – Sub lote 2-B, "Las Huertas de Pachacamac", 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 de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-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 23 de agosto de 2018 (S.I. N° 31357-2018), Francisco Canchari Gastelú (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 8); **2)** memoria descriptiva suscrita el 31 de julio de 2018 por el ingeniero Cesar A. García Yokota (fojas 9); **3)** plano perimétrico P-1 suscrito en el mes de julio de 2018 por el ingeniero Cesar A. García Yokota (fojas 11); **4)** plano de ubicación y localización UL-1 suscrito en el mes de agosto de 2018 por el ingeniero Cesar A. Garcia





Yokota (fojas 12); **5)** consulta de verificadores comunes a la Superintendencias Nacional de los Registros Públicos (fojas 13); **6)** copia simple de las partidas registrales N° 11955838, 12670744 y 12670745 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 16-32); **7)** Declaración Jurada de Autovalúo de los años 2003 al 2006 y del 2016 al 10 de agosto de 2018; así como constancia de cancelación de pagos de arbitrios municipales desde el año 2016 al 2018 (fojas 33 al 42); **8)** copias fotográficas (44 al 47).

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

**6.** 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 -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 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".



**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 (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, 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.

**9.** 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.

**10.** 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 nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





## RESOLUCIÓN N° 547-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1324-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2018 (fojas 48), mediante el cual se concluyó, entre otros, que; **i)** el área de 87,99 m<sup>2</sup> que representa 7,32% de “el predio” se superpone parcialmente con un ámbito, inscrito en la partida registral N° 11955838 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado, signado con CUS N° 40617 **ii)** el área de 1 114,14 m<sup>2</sup> que representa un 92,68% de “el predio” se superpone parcialmente con un ámbito inscrito en la partida N° 12670744 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado, signado con CUS N° 55018; y, **iii)** la documentación que sustenta la posesión de “el predio”, corresponden a Declaraciones Juradas de Autovalúo y de Impuesto Predial (HR-PR) emitidas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, del año 2003 al 2006 y del 2016 al 2018, canceladas el 25 de julio de 2018.

12. Que, habiéndose determinado que “el predio” es un dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde determinar si la solicitud cumple con los requisitos establecidos para la causal d) del artículo 77° de “El Reglamento”.

13. Que, en tal sentido, corresponde evaluar la documentación que sustenta la posesión alegada por “el administrado”, determinándose que: **i)** las copias simples de la Declaraciones Juradas de Autovalúo y de Impuesto Predial del 2003 al 2006 y del 2016 al 2018, **ii)** las copias simples de las constancia de cancelación de pagos de arbitrios municipales del 2016 al 2018 fueron canceladas del 25 de julio de 2018 por lo que, de conformidad con el literal j.1.1 del numeral 6.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” no pueden ser tomadas en cuenta para acreditar la antigüedad de la posesión; y, **iii)** en relación a la copia simple de la constancia de no adeudo N° 154-2018-MDP/GR-SGRYR del 10 de agosto de 2019 (fojas 33 a la 43) fue emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

14. Que, estando a lo expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 3637-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 62), con el cual se requiere a “el administrado” que, presente nuevos medios probatorios que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio; precisándosele que dicha documentación se encuentre en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada en cumplimiento con lo dispuesto en “la Directiva N° 006-2014-SBN”; o en su defecto, copia simple acompañada con una declaración jurada acerca de su autenticidad, cumplimiento de lo regulado en el párrafo 47.1.1) del numeral 47.1) del artículo 47° del Texto Único

<sup>1</sup> Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada o certificada de la 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 formulados en vía de regularización solo tiene mérito para acreditar su antigüedad de posesión a partir de la fecha en la que hayan sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente. (El sombreado y subrayado es nuestro)



Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General; para lo cual se le otorgó 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 144.1 del artículo 144° del D.S. N.° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

15. Que, como se advierte del Acta de Notificación “el Oficio” fue notificado bajo puerta el 6 de diciembre de 2018 (fojas 61); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.5<sup>2</sup> 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 diciembre de 2018.**

16. Que, mediante escrito presentado el 27 de diciembre de 2018 (S.I. N° 46199-2018) (fojas 63-147), dentro del plazo establecido para subsanar, “el administrado” adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”.

17. Que, en virtud de la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, corresponde que esta Subdirección determine si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

**17.1. Respecto a presentar 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:

- Las copias simples de los recibos N° 166 y 133, el Certificado Adjudicación y Posesión, emitidos por la Comunidad Campesina de Llanavilla (fojas 68-70), no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de la posesión en “el predio”; en la medida que los mismos son documentos privados, de conformidad con el literal j.5) del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”<sup>3</sup>.
- Copia simple del Certificado emitido por la Comisaria PNP de José Gálvez emitida el 4 de octubre de 2005 (fojas 71), el mismo no cuenta con datos exactos que permitan establecer la ubicación del área a la que se refiere, por lo que no resulta posible determinar la correspondencia con “el predio”.
- Las copia simple de la Constancia de Posesión Municipal, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano, Rural y Medio Ambiente de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 72), al haberse emitido el 24 de mayo de 2006 resulta insuficiente para demostrar el requisito de la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 .

2 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

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





## **RESOLUCIÓN N° 547-2019/SBN-DGPE-SDDI**

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.

18. Que, estando a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar la observación formulada por esta Subdirección 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.

19. 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 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° 681-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0691-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2019.

### **SE RESUELVE:**

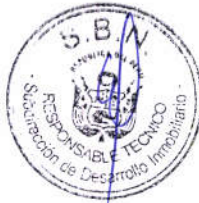
**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FRANCISCO CANCHARI GASTELU**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**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° 20.1.1.2



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES