

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 869-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de septiembre de 2019

VISTO:

El expediente N° 162-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AQUILINA CECILIA SANTOS PEÑALOZA DE CARRERA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 335,12 m² ubicada en la Avenida Andrés Avelino Caceres al Oeste de la Zona C del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 25 de febrero del 2016 (S.I. N° 04347-2016), Aquilina Cecilia Santos Peñaloza De Carrera (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando las causales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia legalizada de la constancia de vivienda emitida por la Dirección de Participación Ciudadana de la Municipalidad Distrital de Ate el 2 de octubre de 1998 (fojas 10); **b)** copia legalizada de la denuncia emitida por la Comisaria de Huaycán el 21 de septiembre del 2007 (fojas 12); **c)** copia legalizada del boucher emitido por el Banco de la Nación (fojas 13); **d)** copia legalizada de la memoria descriptiva de junio del 2007 (fojas 15); **e)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán el 22 de septiembre de 1999 (fojas 18); **f)** copia simple del listado de cuentas corrientes emitido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ate el

13 de octubre del 2015 (fojas 20); **g)** acta de matrimonio emitida por el Registro del Estado Civil de la Municipalidad Provincial de Huaura – Huacho el 14 de enero del 2016 (fojas 23); **h)** copia certificada del acta de defunción emitida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC el 22 de febrero del 2016 (fojas 25); y, **i)** copia fedateada del plano perimétrico de junio del 2007 (fojas 30).

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 objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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 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, por su parte 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. Asimismo, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud.

7. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. 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, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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 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 etapa de calificación esta Subdirección ha procedido a emitir el Informe de Brigada N° 495-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de abril del 2016 (fojas 31), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13483657 del Registro de Predios de Lima (fojas 39), sin embargo no se puede descartar la existencia de duplicidad de partidas registrales; y, **ii)** se encuentra en un área de 197,00 m² (58,87 %) en Comercio Zonal – CZ y el área restante de 138,12 m² (41,22 %) en área de vía que corresponde a la Avenida Andrés Avelino Cáceres.



RESOLUCIÓN N° 869-2019/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, a fin de descartar duplicidad registral, esta Subdirección solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante los Oficios Nros. 2870-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2016 (fojas 42) y 2986-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre del 2016 (fojas 46) emita certificado de búsqueda catastral de "el predio", lo cual fue comunicado a "la administrada" en el Oficio N° 2875-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2016 (fojas 44). En atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 3360-2016-SUNARP-ZR.N° IX/GPI presentado el 16 de enero del 2017 (S.I N° 01404-2017) (fojas 47) la Zona Registral N° IX – Sede Lima emitió el Informe Técnico N° 28125-2016-SUNARP-Z.R.NoIX/OC del 13 de diciembre del 2016 (fojas 48) en donde indica que "el predio" se superpone con la partida registral N° 13483657 y respecto al Título N° 983683 del 23 de junio del 2011 aclara que este no es un título si no un a solicitud de búsqueda de antecedentes registrales.

11. Que, se procedió elaborar el Informe de Brigada N° 77-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero del 2017 (fojas 49), según el cual concluyó que "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13483657 del Registro de Predios de Lima (fojas 39); y, **ii)** se encuentra en un área de 197,00 m² (58,87 %) en Comercio Zonal – CZ y el área restante de 138,12 m² (41,22 %) en área de vía que corresponde a la Avenida Andrés Avelino Caceres.

12. Que, mediante escrito presentado el 21 de septiembre del 2017 (S.I N° 32287-2017) (fojas 51), "la administrada" precisa que su venta directa deberá sustentarse en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento", adjuntando, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada del acta de defunción emitida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC el 22 de febrero del 2016 (fojas 54); y, **b)** determinación del impuesto predial correspondiente a los años 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 emitidos por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ate el 19 de septiembre del 2017 (fojas 55).

13. Que, esta Subdirección mediante Oficio N° 3340-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre del 2018 (fojas 85) reiterado con Oficio N° 13335-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril del 2019 (fojas 86), le requirió a la Municipalidad Distrital de Ate (en adelante "la Municipalidad") informe el ámbito de superposición entre "el predio" y la vía que corresponde a la Avenida Andrés Avelino Caceres; y en atención a lo requerido la referida comuna con Oficio N° 082-2019-MDA/GIU-SGPUC presentado el 22 de abril del 2019 (S.I N° 13033-2019) (fojas 87) informó que "el predio" se superpone sobre la vía Avenida Andrés Avelino Caceres en un porcentaje de 43,00 %, según la base grafica del proyecto de levantamiento catastral del 2013.

14. Que, en virtud a la información presentada por "la Municipalidad" se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 792-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2019 (fojas 88), según el cual concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13483657 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 117990 (fojas 92); **ii)** 154,94 m² (representa el 46,24 % de



"el predio") se encuentra afectado con derecho de vía de la Avenida Andrés Avelino Caceres, en el tramo Calle 1 – Calle F -1, con una sección vial variable de 50.00 ml – 42.00 ml., aprobada por O. M. N° 1263 de fecha 18.06.2009; **iii)** revisa la base grafica de vías del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) "el predio" se superpone en un área de 154, 94 m² (representa el 46,24 % de "el predio") con el derecho de vía de la Avenida Andrés Avelino Caceres, lo cual discrepa con la información proporcionada por la Municipalidad Distrital de Ate mediante Oficio N° 082-2019-MDA/GIU-SGPUC del 10.04.2019 (S.I. N° 13033-2019) en la que ha determinado que la afectación del derecho de vía en "el predio" es de 43,00 % según la base grafica catastral del Proyecto de Levantamiento –Catastral 2013, sin embargo no se puede contrastar dicha información, dado que no adjunta grafico análogo o digital; y, **iv)** 180, 19 m² (representa el 53,76 % de "el predio") se encuentra en zona de comercio zonal – CZ y el área restante de 154, 94 m² (representa el 46,24 % de "el predio") se encuentra en derecho de vía de la Avenida Andrés Avelino Caceres.

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

15.1. La copia legalizada de la constancia de vivienda emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 2 de octubre de 1998 (fojas 10); no acredita la posesión de "el predio" en la medida que fue emitida a nombre de **Ciro Carrera Carrera** esposo de "la administrada", debiéndose tenerse en cuenta que la naturaleza jurídica de la posesión es el ejercicio de hecho¹ sobre un predio no siendo sujeta de transmisión sucesoria.

15.2. La copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán del 22 de septiembre de 1999 (fojas 18); es de indicar que no ha sido emitida por entidad pública, razón por la cual no cumplen con la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 5 de "la Directiva N° 006-2014/SBN".


15.3. La copia legalizada de la denuncia policial de la comisaria de Huaycán del 21 de septiembre del 2007 (fojas 12), copia legalizada del boucher emitido por el Banco de la Nación (fojas 13), copia legalizada de la memoria descriptiva visado por la Municipalidad Distrital de Ate el 22 de junio del 2007 (fojas 15), copia simple del listado general de cuentas corrientes emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 13 octubre del 2015 (fojas 20), copia legalizada del plano perimétrico visado por la Municipalidad Distrital de Ate el 22 de junio del 2007 (fojas 30) y las declaraciones juradas de impuesto predial y determinación de los periodos 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate el 19 de septiembre del 2017(fojas 55); no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de posesión con anterioridad antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, en la medida que han sido emitidos posteriormente a dicha fecha.

15.4. El acta de matrimonio emitida por el Registro del Estado Civil de la Municipalidad Provincial de Huaura del 14 de enero del 2016 y las copias de las actas de defunción emitida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil del 22 de febrero del 2016 (fojas 25 y 54); dichos documentos acreditan el estado civil de "la administrada" y el fallecimiento de su cónyuge **Ciro Carrera Carrera**, además han sido emitidos con fecha posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión.


¹ Noción de posesión
Artículo 896.- La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.



RESOLUCIÓN N° 869-2019/SBN-DGPE-SDDI




16. Que, efectuado el análisis respectivo mediante Oficio N° 2402-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 101), se le requirió a “la administrada” la documentación siguiente: **i)** presentar nueva documentación técnica excluyendo el área afectada por el derecho de vía, teniendo en cuenta que el derecho de vía de la Avenida Andrés Avelino Caceres, en el tramo Calle1 – Calle F-1, establece una sección vial variable de 50.00 ml – 42,00 ml; y, **ii)** presentar documentación con una antigüedad mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre del 2010; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, 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”.



17. Que, según los avisos de visitas Nros. 496589 y 496594 (fojas 99 y 100), se advierte que “el Oficio” fue diligenciado en el domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 24 de julio del 2019 al no encontrarse presente “la administrada” u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 23 de julio del 2019; motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del “TUO de la Ley N° 27444”². En ese sentido, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 20 de agosto del 2019**.

18. Que, mediante escrito presentado el 20 de agosto del 2019 (S.I. N° 27692-2019) (fojas 102), dentro del plazo establecido para subsanar, “la administrada” adjunta diversa documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”.



19. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “la administrada” cumplió con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud:

19.1 Respecto de excluir el área afectada por el derecho de vía:

De la evaluación de la documentación técnica presentada por “la administrada” se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1026-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre del 2019 (fojas 141), concluyendo que: **i)** del desarrollo de los datos técnicos se obtuvo un área de 206,28 m² (área modificada); **ii)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13483657 del Registro de Predios de la

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

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.”

Oficina Registral de Lima, con CUS N° 117990; y, **iii**) 52,84 m² (representa el 40,304 % del área modificada) se encuentra afectada por el derecho de vía de la avenida Andrés Avelino Caceres, tramo calle 1- Calle F-1, con una sección vial variable de 50,00 ml – 42.00 ml, aprobada por Ordenanza Municipal N° 1263 del 18 de junio del 2009; por lo que “la administrada” no cumplió con excluir el área afectada por el derecho de vía, la que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible. En tal sentido se concluye que no ha subsanado la primera observación.

19.2 Respecto a presentar documentación que acredite la la antigüedad de posesión con anterioridad antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010:

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta “la administrad” 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 legalizadas de las facturas Nros. 004169, 008714, 001050, 000024, 000028, 000149, 005224, 001531, 000140, 000266, 000120, 000088, 0310524, 0310523, 001539, 000155, 0657365, 0454919, 0454920, 0019636, 0021587, 0071136 y 0003261 (fojas 106 al 110, 112, 113, 115, 116, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 127, 128, 129, 130, 131, 132 y 133); y, copia legalizada del recibo de telefónica (empresa Claro) emitido el 20 de julio del 2019 (fojas 134); constituyen documentos privados que no han sido emitidos 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 legalizada de la Ficha RUC N° 10097267532 (fojas 105); esta consigna como dirección: AS.P Agropecuarios Ninive Avenida Andrés Avelino Caceres, distrito de Ate, por lo que no puede establecer la correlación con “el predio”, además no constituye documentación idónea a fin de acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.
- Las copias legalizadas de los boucher Nros. 5484837, 6406894, 6790244, 7235432 y 6837933 emitidas por el Banco de la Nación (fojas 111, 114, 117, 121 y 126); y la copia simple de la ficha única de matrícula emitida por el Ministerio de Educación (fojas 135); dicho documentos fueron emitidos en atención a la solicitud de matrícula para educación básica y la cancelación de tributos antes la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) por concepto de venta de bienes o prestación de servicios; por lo que no acreditan formalmente la posesión alegada por “la administrada”.

20. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar 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.

21. 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 869-2019/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1084-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de septiembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1061-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de septiembre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **AQUILINA CECILIA SANTOS PEÑALOZA DE CARRERA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento 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° 20.1.1.4.



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