

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1054-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de octubre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 312-2019/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES Y COMERCIANTES AGROPECUARIOS "RENACER DE JULIO"**, representada por Gladys Jijaño Sayas de Ccasani, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 5 245,77 m<sup>2</sup>, ubicado colindante con la Organización Talleres de Vivienda "Santa Rosa" de la zona "S" con la franja comercial "S" y "T" - Tercera Etapa del Proyecto Especial Huaycán y con cerros eriazos, distrito de Ate, provincia y 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 20 de marzo de 2019 (S.I. N° 08960-2019), Gladys Jijaño Sayas de Ccasani en representación de la ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES Y COMERCIANTES AGROPECUARIOS "RENACER DE JULIO" (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio" invocando el artículo 77° de "el Reglamento" sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** acta de inspección N° 103-2019/SBN-DGPE-SDS (fojas 2); **2)** copia simple del contrato privado de transferencia de lote de terreno (fojas 5); **3)** recibo N° 0798232 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 12 de marzo de 2019 (fojas 7); **4)** determinación del impuesto predial 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 12 de marzo de 2019 (fojas 8); **5)** declaración jurada del impuesto predial 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 12 de marzo de 2019 (fojas 9); **6)** copia simple de carta de renuncia de 2 de noviembre de 2012 (fojas 11); **7)** recibo de luz emitido por Luz del Sur el 7 de marzo de 2019 (fojas 12); **8)** recibo de agua emitido por Sedapal en febrero de 2019 (fojas 13); **9)** copia simple de constancia de posesión N° 3289-2007 expedido por la Municipalidad Distrital





de Ate el 16 de agosto de 2007 (fojas 15); **10**) recibos Nros 0893902, 0893903, 0893904, 0893905, 0893906 expedido por la Municipalidad Distrital de Ate el 19 de noviembre de 2012 (fojas 16); **11**) recibos de agua emitido por Sedapal el 21 de mayo de 2009, 19 de agosto de 2009 (fojas 18 y 21); **12**) copia simple de constancia de posesión N° 3291-2007 expedido por la Municipalidad Distrital de Ate el 16 de agosto de 2007 (fojas 24); **13**) recibo de agua emitido por Sedapal el 25 de enero de 2019 (fojas 26); **14**) recibo de luz emitido por luz del Sur el 20 de setiembre de 2012 (fojas 27); **15**) copia legalizada de constancia de posesión emitida por la Asociación de Productores y Comerciantes Agropecuarios "Renacer de Julio" el 7 de diciembre de 2012 (fojas 29); **16**) copia legalizada del registro de padrón de socios (fojas 31); **17**) copia legalizada de contrato de transferencia de un lote de terreno (fojas 33); **18**) copia simple de determinación del impuesto predial 2019 emitido el 18 de marzo de 2019 (fojas 36 y 37); **19**) copia simple de recibos Nros 0799788, 0799789, 0799790, 0799791, 0799792, 0799793, 0799794, 0799795, 0799796 expedidos por la Municipalidad Distrital de Ate el 18 de marzo de 2019 (fojas 38 al 40); **20**) copias simples de recibo de agua y luz de 27 de noviembre de 2018, 7 de diciembre de 2018, 5 de febrero de 2019, 25 de enero de 2019, 6 de enero de 2017, 5 de abril de 2017 (fojas 44 al 46, 56, 57, 74, 81); **21**) copias simples de constancias de posesión Nros 1704-2009, 1695-2009, 2331-2012, 1708-2009, 1532-2008, 1713-2009 expedidos por la Municipalidad Distrital de Ate el 21 de diciembre de 2009, 19 de diciembre de 2012, 1 de julio de 2008 (fojas 49, 54, 59, 76, 91, 99); y, **22**) copia simple de constancia de posesión emitida por la Asociación de Productores y Comerciantes Agropecuarios "Renacer de Julio" el 12 de diciembre de 2012 (fojas 64).

4. Que, el artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

5. 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").

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 inadmisibles las solicitudes.

7. Que, de la normativa glosada en los considerados 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 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 esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 553-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2019 (fojas 104), el cual concluye respecto de "el predio": **i**) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14024464 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede







## **RESOLUCIÓN N° 1054-2019/SBN-DGPE-SDDI**

Lima (fojas 107), CUS N° 115287; ii) la documentación presentada para acreditar la antigüedad de posesión ha sido emitida con fecha posterior a la requerida para la causal d); y, iii) presenta zonificación PTP (Zona de Protección de Tratamiento Paisajista) la que permite única y exclusivamente arborización recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

9. Que, si bien "la administrada" no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega el ejercicio de posesión sobre "el predio" razón por la que esta Subdirección evaluó su solicitud teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c)<sup>1</sup> y d)<sup>2</sup> del artículo 77° de "el Reglamento", los que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada y que se detallan a continuación:

- i) Para la causal c): **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;
- ii) Para la causal d): **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

10. Que, conforme se precisó en el ítem iii) del octavo considerando de la presente resolución, "el predio" recae sobre zonificación PTP (Zona de Protección de Tratamiento Paisajista) la que permite única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física, zonificación que es incompatible con el uso que le viene dando "la administrada" (vivienda); por tanto, no procede realizar la venta directa por la causal c).

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1882-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2019 (en adelante "el Oficio 1") (fojas 109), a través del cual se solicitó a "la administrada" lo siguiente: **i)** reformule su pedido de venta directa invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"; y, **ii)** adjunte medios probatorios que acrediten su posesión indubitable sobre "el predio" con un antigüedad mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, las cuales deben guardar correspondencia con "el predio"; toda vez que, la documentación presentada data del 2007 en adelante, por lo que no constituyen documentos idóneos para el presente procedimiento, al no haber acreditado formalmente el ejercicio de posesión de "la administrada" sobre "el predio". Por tal razón, se

### **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:

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.



otorgó a "la administrada" 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° 004-2019-JUS – "T.U.O. de la Ley N° 27444".

12. Que, es conveniente precisar que, "el Oficio 1" fue notificado en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, el 5 de junio de 2019, recibido por la representante, quien se identificó con Documento Nacional de Identidad N° 10599814 (fojas 111), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"). Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 27 de junio de 2019.**

13. Que, con escritos presentados el 5 de junio de 2019 (S.I. N° 18424-2019) y el 2 de julio de 2019 (S.I. N° 21901-2019) "la administrada" solicita la devolución de la documentación presentada (fojas 113 y 114). En atención a ello, esta Subdirección mediante Oficio N° 2216-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2019 (en adelante "el oficio 2") (fojas 115), requirió a "la administrada" que precise si se desistirá del procedimiento de venta directa, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio 2", bajo apercibimiento de continuar con la evaluación.

14. Que es conveniente precisar, que "el Oficio 2" fue notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 8 de julio del 2019, de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21°<sup>3</sup> del TUO de la LPAG", en la medida que en la primera visita realizada el 5 de junio de 2019, no se encontró a la administrada u otra persona; no obstante ello, dicha notificación se realizó de manera errada, debido a que no fue dirigida a la nueva dirección consignada por "la administrada" en su escrito del 5 de junio del 2019 (S.I. N° 18424-2019) (Asociación de Productores y Comerciantes Agropecuarios "El Renacer de Julio" Lote 11, distrito de Ate) (fojas 113).

15. Que, en dicho contexto se emitió el Oficio N° 2477-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019 (en adelante "el Oficio 3") (fojas 119), dirigido a la dirección señalada por "la administrada", requiriéndole que precise si se desistirá del procedimiento de venta directa; sin embargo, no se pudo efectuar la notificación por falta de datos en la dirección, procediéndose a la devolución del documento, conforme se advierte del informe de Devolución del 2 de agosto del 2019 (foja 120).

16. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección mediante Memorando N° 2835-2019/SBN-DGPE-SDDI de 3 de setiembre de 2019 (fojas 122), solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD), de conformidad con lo establecido en el inciso 21.2<sup>4</sup> del artículo 21° e inciso 23.1.2<sup>5</sup> del artículo 23 del "TUO de la LPAG", efectuar la notificación vía publicación de "el Oficio 3", el cual fue publicado en el diario Expreso el 5 de octubre de 2019 (fojas 124). Por lo que el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a

<sup>3</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

(...)

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.

<sup>4</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

(...)

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

<sup>5</sup> Artículo 23.- Régimen de publicación de actos administrativos

(...)

23.1.2 En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado:

- Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada.  
- Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo.







## **RESOLUCIÓN N° 1054-2019/SBN-DGPE-SDDI**

partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas **venció el 22 de octubre de 2019.**

**17.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema integrado Documentario -SID, "la administrada" no cumplió con precisar si se desistirá del presente procedimiento; por lo que esta Subdirección debe evaluar si se ha cumplido con presentar la documentación requerida en el "Oficio 1" dentro del plazo otorgado (27 de junio de 2019).

**18.** Que conforme consta de autos "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio 1," dentro del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

**19.** 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1235-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2019; y el Informe Técnico Legal N° 1274-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2019.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES Y COMERCIANTES AGROPECUARIOS "RENACER DE JULIO"**, representada por Gladys Jijaño Sayas de Ccasani, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.** - 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. 20.1.1.4



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