

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 202-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de abril de 2018

VISTO:



El Expediente N° 701-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LORENZO FORTUNATO GUTIERREZ REYMUNDO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 0,6513 ha, ubicada a la altura del Km. 50 margen derecha de la Carretera Lima Canta, comprendiendo el Sector Hornillos, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 13841918 de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.° 104074, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N.° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 24 de agosto de 2017 (S.I. N° 28437-2017), Lorenzo Fortunato Gutierrez Reymundo (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: **a)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** memoria descriptiva de septiembre de 2010 autorizada por el ingeniero agrónomo Enrique Ramos Cornelio (fojas 4); **c)** copia legalizada de la Constancia de No Adeudo emitida el 23 de Noviembre de 2016 por la Subgerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de San Rosa de Quives (fojas 9); **d)** copia legalizada del Recibo Único de Pago del Impuesto Predial del periodo 2016 realizado el 2 de junio de 2016 ante la



Municipalidad Distrital de San Rosa de Quives (fojas 10); **e**) copia legalizada del Recibo Único de Pago del Impuesto Predial del periodo 2006 realizado el 2 de marzo de 2012 ante la Municipalidad Distrital de San Rosa de Quives (fojas 11); **f**) copia legalizada del Recibo Único de Pago del Impuesto Predial del periodo 2015 realizado el 15 de abril de 2015 ante la Municipalidad Distrital de San Rosa de Quives (fojas 12); **g**) copia legalizada del Recibo Único de Pago del Impuesto Predial del periodo 2010 al 2012 realizado el 10 de abril de 2013 ante la Municipalidad Distrital de San Rosa de Quives (fojas 13-15); **h**) copia legalizada del Recibo Único de Pago del Impuesto Predial del periodo 2014 realizado el 20 de junio de 2014 ante la Municipalidad Distrital de San Rosa de Quives (fojas 16); **i**) copia legalizada de los Recibos Únicos de Pago del Impuesto Predial del periodo 2013 realizados el 10 de abril de 2013 y 19 de noviembre de 2016 ante la Municipalidad Distrital de San Rosa de Quives (fojas 17); **j**) copia legalizada del Recibo Único de Pago del Impuesto Predial del periodo 2007 y 2008 realizado el 2 de marzo de 2012 ante la Municipalidad Distrital de San Rosa de Quives (fojas 18-19); **k**) copia legalizada del Acta emitida el 5 de noviembre de 2010 por el Juzgado de Paz de Santa Rosa de Quives – Yangas –Canta de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas 20); **l**) copia legalizada del Acta de diligencia de inspección judicial realizada el 6 de abril de 2011 por el Juzgado de Paz de Santa Rosa de Quives – Yangas –Canta de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas 21); **m**) copia simple de la constancia emitida el 13 de enero de 1994 por el Gobernador del distrito de Santa Rosa de Quives (fojas 23); **n**) copia simple de la constancia emitida el 13 de junio de 1994 por el Alcalde la Municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 24); y, **ñ**) plano perimétrico – ubicación de septiembre de 2010 autorizado por el ingeniero agrónomo Enrique Ramos Cornelio (fojas 27).



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, 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 “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

8. 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



RESOLUCIÓN N° 202-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 de la solicitud presentada por "el administrado", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.° 17-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2018 (fojas 29), según el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° 13841918 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado con CUS N.° 104074 (fojas 65); y, ii) 1 003,0307 m² (0,1003 ha) que representa el 15.399% de "el predio" forma parte del "Sitio Arqueológico Hornillos Sector 3".

10. Que, si bien es cierto "el administrado" señala que desarrolla actividades agropecuarias sobre "el predio", también lo es que en el expediente N.° 397-2017/SBNSDDI (Venta Directa), obra el Oficio presentado el 30 de noviembre de 2017 (S.I. N.° 42093-2017) por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima – DIREFOR (fojas 68), mediante el cual, entre otros, informa que no está realizando acciones de saneamiento físico y legal de la propiedad agraria y no viene realizando ningún trámite vinculado a su competencia sobre el área solicitada. Por lo tanto, al estar vinculada la información proporcionada con el presente procedimiento administrativo, en la medida que el presente petitorio se superpone totalmente con la solicitud de venta directa presentada el 1 de junio de 2017 (S.I. N.° 17482-2017 – Expediente N.° 397-2017/SBNSDDI) conforme se describe en el Informe Preliminar señalado en el considerando que antecede, se procede a incorporar el citado oficio al presente expediente, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.2) del artículo 6° del D.S. N.° 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General"¹ (en adelante "T.U.O. de la Ley N.° 27444").

11. Que, virtud de lo señalado en el considerando que antecede; y, en la medida que el área de 0,1003 ha (1 003,0307 m²) que representa el 15,399% de "el predio" es un bien de dominio público y tiene la condición de inalienable e imprescriptible, de conformidad con el numeral 6.1 del artículo 6°² de la Ley N.° 28296 - "Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación"; esta Subdirección procederá a pronunciarse sobre el área de 0,5510 ha (5 510,5783 m²) que representa el 84.601% de "el predio", por ser de competencia y libre disponibilidad de esta Superintendencia, de conformidad con la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente resolución.

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los

¹ Artículo 6.- Motivación del acto administrativo

6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto

² 6.1 Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado.

cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN”, advirtiéndose lo siguiente:



12.1 La constancia de No Adeudo emitida el 23 de noviembre de 2016 (fojas 9), así como los recibos de pago del impuesto predial del periodo 2011 al 2016 (fojas 10,12,14-17) y el Acta de Diligenciamiento de inspección judicial “Constatar Posesión de Terreno” emitida el 6 de abril de 2011 (fojas 21), no son idóneos para acreditar el cumplimiento de la causal en la medida que se han emitido con posterioridad al 25 de Noviembre de 2010, asimismo no contiene información que permita determinar que correspondan a “el predio”;

12.2 El Acta emitida el 5 de noviembre de 2010 por el Juzgado de Paz de Santa Rosa de Quives – Yangas – Canta de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas 20) así como los recibos de pago del impuesto predial del periodo 2006, 2007, 2008 y 2010 (fojas 11, 13,18-19) por su fecha de emisión no acreditan el ejercicio la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 asimismo no se puede determinar que correspondan a “el predio”. Por otro lado, se debe de tener en cuenta que los referidos recibos de pago del impuesto predial, de ser el caso se determinen que corresponden a “el predio”, solo tendrán mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagados ante la autoridad competente.



12.3 La constancia emitida por el Gobernador del Distrito de Santa Rosa de Quives el 13 de enero de 1994 (fojas 23), no es un documento idóneo para acreditar la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; en la medida que, dentro de las funciones generales establecidas en el Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas aprobado por el Decreto Supremo N° 004-91-IN publicado el 15 de noviembre de 1991³, no se facultaban a las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) a otorgar constancias o certificados de posesión; asimismo no se puede determinar que corresponda a “el predio”; y,

12.4 De la constancia de posesión, emitida por Luis A. Vivanco Córdova Alcalde de la Municipalidad distrital de Santa Rosa de Quives el 13 de junio de 1999 (fojas 24) no describe información con datos exactos que permitan establecer la ubicación de “el predio”; razón por la cual no resulta posible determinar la correspondencia indubitable con éste.

13. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en la presente resolución, y de la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 082-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 35), según el cual se le requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 1 003,0307 m² que representa el 15,399% de “el predio”, la cual constituye bien de dominio público; y, **ii)** presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de “el predio” para sí, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo previsto en el artículo 77° de “el Reglamento”, concordado con “la Directiva N° 006-2014/SBN”. Asimismo, se le otorgó un plazo de



³ Artículo 33.- Son atribuciones del Gobernador y Teniente-Gobernador:

1. Representar al Presidente de la República en el área de su jurisdicción.
2. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, Leyes y demás dispositivos legales.
3. Cumplir y hacer cumplir la política general del gobierno.
4. Velar por el mantenimiento del orden interno con el apoyo de la Policía Nacional, de acuerdo a su Ley Orgánica y Reglamentos.
5. Hacer cumplir las sentencias y resoluciones de los Tribunales y Juzgados, a solicitud de estos.
6. Garantizar el ejercicio de las libertades y derechos reconocidos por la Constitución Política del Estado.

Artículo 34.- Son funciones del Gobernador y Teniente Gobernador:

1. Coordinar con las autoridades competentes de las acciones destinadas a mantener el orden público y las buenas costumbres.
2. Informar a la Subprefectura de las actividades realizadas en su jurisdicción en los campos administrativo, político, social y otros.
3. Los Gobernadores proponen y evalúan la terna para el nombramiento de los Tenientes Gobernadores.
4. Expedir certificados de residencia, buena conducta, supervivencia y otros análogos, en los lugares donde no existan puestos de la Policía Nacional.
5. Realizar las funciones que señalen las leyes, reglamentos y las que determine la superioridad.



RESOLUCIÓN N° 202-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 “T.U.O. de la Ley N.° 27444”.

14. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” se dejó bajo puerta el 17 de enero de 2018 en el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (fojas 1) descrita en el tercer considerando de la presente resolución, y se dejó constancia que dicho domicilio tiene fachada verde – 4 pisos – puerta de madera (fojas 34). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del “T.U.O. de la Ley N.° 27444”⁴. Asimismo, el 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, venció el 8 de febrero de 2018.

15. Que, mediante escrito presentado el 5 de febrero de 2018 (S.I. N.° 03794-2018), es decir dentro del plazo señalado en el considerando que antecede, “el administrado” señala que para subsanar las observaciones formuladas requiere que esta Subdirección le proporcione las coordenadas UTM del “Sitio Arqueológico Hornillos Sector 3” sobre el cual se superpone “el predio” (fojas 37), razón por la cual solicita una ampliación de plazo de 15 (quince) días hábiles desde que se le brinde lo solicitado. Asimismo solicitó se le aclare lo señalado en “el Oficio”, respecto al acta de inspección judicial del predio y la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra “el predio”.

16. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, a través del Oficio N.° 275-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2018 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 46) ésta Subdirección, en virtud a la aclaración solicitada, le comunica que habiéndose evaluado la documentación antes descrita se determinó que ésta era insuficiente, reiterando de esta manera lo señalado en el numeral 12.2 y 12.4 del décimo segundo considerando de la presente resolución y además remite la información solicitada, por lo que le otorga la prórroga del plazo por 15 (quince) días hábiles adicionales al plazo inicialmente otorgado, para subsanar las observaciones formuladas mediante “el Oficio”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

17. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio 2” se dejó bajo puerta el 9 de febrero de 2018 en el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (fojas 1), descrita en el tercer considerando de la presente resolución y se dejó constancia que dicho domicilio tiene fachada verde – 4 pisos – puerta de madera (fojas

⁴ 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.

45). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del "T.U.O. de la Ley N.º 27444". Asimismo, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del citado Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció el 5 de marzo de 2018.

18. Que, mediante escrito presentado el 9 de marzo de 2018 (S.I. N.º 07773-2018) (fojas 47), es decir fuera del plazo señalado en el considerando que antecede, "el administrado" pretende subsanar las observaciones advertidas, adjuntando - entre otros - los siguientes documentos: **a)** declaración jurada realizada por "el administrado" en marzo de 2018 (fojas 48); **b)** memoria descriptiva de marzo de 2018 autorizada por el ingeniero agrónomo Enrique Ramos Cornelio (fojas 49); **c)** copia simple de la Constancia de Posesión N.º 033-2018-MDSRQ emitida el 6 de marzo de 2018 por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 54); **d)** copia simple del Acta de Diligencia de Inspección Judicial – Constatar Posesión emitida el 7 de marzo de 2018 por el Juzgado de Paz de Santa Rosa de Quives – Yungas –Canta de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas 55); **e)** copia simple del recibo de pago e impuesto predial (formulario HR y PR) del periodo 2003 presentado y pagado el 4 de mayo de 2003 (fojas 57); **f)** copia simple del recibo de pago e impuesto predial (formulario HR y PR) del periodo 2004 presentado y pagado el 4 de mayo de 2004 (fojas 60); y, **g)** plano perimétrico de marzo de 2018 autorizado por el ingeniero agrónomo Enrique Ramos Cornelio (fojas 63).



19. Que, al respecto, puede advertirse que los documentos citados en el considerando precedente, han sido presentados fuera del plazo para subsanar las observaciones advertidas; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio 2"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, 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.

20. 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 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.º 006-2014/SBN; la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 341-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 218-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LORENZO FORTUNATO GUTIERREZ REYMUNDO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-
POI 8.0.1.4



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