

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 300-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de mayo de 2017

### **VISTO:**

El expediente N° 538-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RHM REFACCIONES HIDRÁULICAS Y MECÁNICA S.R.L.**, representada por su gerente general Arturo Nicolás Fernández Laos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 445,74 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Chaclacayo, 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 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 el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 13 de junio de 2016 (S.I. N° 15453-2016), por RHM Refacciones Hidráulicas y Mecánica S.R.L. representada por su gerente general Arturo Nicolás Fernández Laos (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de la partida registral N° 12078047, emitido por la Oficina Registral de Lima el 5 de noviembre de 2015 (fojas 5); **2)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el arquitecto Fernando Alvites Castillo, en enero de 2016 (fojas 7); **3)** copia simple de la partida registral N° 11281726, emitida por la Oficina Registral de Lima y Callao el 25 de enero de 2016 (fojas 10); **4)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 24); **5)** copia certificada de la declaración jurada de impuesto predial del año 2015 (fojas 25); **6)** copias certificadas de los recibos de pagos por concepto de impuesto predial y arbitrios municipales Nros 75941, 76574, 75940, 76571 y 76572 canceladas ante la Municipalidad Distrital de Chaclacayo el 28 y 31 de agosto de 2015 (fojas 27); **7)** copia



certificada de declaración jurada de impuesto predial del año 2014 (fojas 32); **8)** copias certificadas de los recibos de pagos por concepto de impuesto predial y arbitrios municipales Nros 43398, 43402, 43399, 43400 y 43401, canceladas ante la Municipalidad Distrital de Chaclacayo el 30 de diciembre de 2014 (fojas 35); **9)** copia certificada de la solicitud de condonación de arbitrios municipales presentado ante la Municipalidad Distrital de Chaclacayo el 30 de diciembre de 2014 (fojas 38); **10)** copia certificada de declaración jurada de impuesto predial del año 2013 (fojas 39); **11)** copias certificadas de recibos de pagos por concepto de impuesto predial y arbitrios municipales Nros 5223, 5224 y 5225, canceladas ante la Municipalidad Distrital de Chaclacayo el 12 de febrero de 2013 (fojas 42); **12)** copia certificada de declaración jurada de impuesto del año 2012 (fojas 45); **13)** copias certificadas de recibos de pagos por concepto de impuesto predial y arbitrios municipales Nros 18573 y 18576, canceladas ante la Municipalidad Distrital de Chaclacayo el 9 de agosto de 2012 (fojas 48); **14)** copia certificada de declaración jurada de impuesto predial del año 2012 (fojas 50); **15)** copias certificadas de recibos de pagos por concepto de impuesto predial y arbitrios municipales Nros 1833 y 1834, canceladas ante la Municipalidad Distrital de Chaclacayo el 28 de febrero de 2012 (fojas 54); **16)** copia certificada de declaración jurada de impuesto predial del año 2011 (fojas 56); **17)** copia certificada de recibo de pago por concepto de impuesto predial y arbitrios municipales N° 18572, cancelada ante la Municipalidad Distrital de Chaclacayo el 9 de agosto de 2012 (fojas 58); **18)** copia certificada de declaración jurada de impuesto predial del año 2010 (fojas 59); **19)** copias certificadas de recibos de pagos por concepto de impuesto predial y arbitrios municipales Nros 18575 y 18571, canceladas ante la Municipalidad Distrital de Chaclacayo el 9 de agosto de 2012 (fojas 61); **20)** copia certificada de declaración jurada de impuesto predial del año 2009 (fojas 63); **21)** copias certificadas de recibos de pagos por concepto de impuesto predial y arbitrios municipales Nros 18574 y 18570, canceladas ante la Municipalidad Distrital de Chaclacayo y el 9 de agosto de 2012 (fojas 65); **22)** copia simple de la partida registral N° 43080830, emitida por la Oficina Registral de Lima el 7 de julio de 2011 (fojas 69); **23)** copia simple de la minuta de compraventa otorgada por Julio Miguel Becerra Perez a su favor el 11 de julio de 2011 (fojas 70); **24)** copia simple de cheque gerencia N° 06838049 (fojas 76); **25)** plano perimétrico a escala 1/500 de octubre de 2015 (fojas 77); **26)** plano perimétrico a escala 1/250 de enero de 2016 (fojas 78); **27)** plano de ubicación a escala 1/500 (fojas 79); y, **28)** información digital (CD) (fojas 80).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 dominio privado 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

## **RESOLUCIÓN N° 300-2017/SBN-DGPE-SDDI**

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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1407-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2016 (fojas 81), determinando, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)”

4.1 “El predio” de 445,74 m2 objeto de la solicitud de venta directa por la causal c), se encuentra parcialmente inscrito en 191,98 m2 (43,07%) en el ámbito del predio denominado Terreno Desocupado, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 12078047 del Libro de Lima, CUS 41052; parcialmente inscrito 97,79 m2 (21,94%) en la Partida N° 42814113, y el saldo de área de 155,97m2 (34,99%) en la zona de vías y cerros.

4.2 De la información presentada por “el administrado” y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth y Plano de Zonificación del distrito de Chaclacayo vigente, “el predio” constituye fondo de lote y ladera de cerro cubierto con escasa vegetación, la misma que sería compatible con la zonificación CZ – Comercio Zonal.

11. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, y de evaluación de los antecedentes registrales, se desprende respecto a “el predio” lo siguiente: i) 191,98 m2 (representa el 43,07%), se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 12078047 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° X- Sede Lima (fojas 84); ii) 97,79 m2 (representa el 21,94%), se superpone con el área inscrita a favor de terceros, en la partida registral N° 42814113 del Registro de Predios de Lima (fojas 91); y, iii) 155,97 m2 (representa el 34,99%) se encuentra en zona de vías y cerros.

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:

12.1. Las declaraciones juradas de impuesto predial correspondientes a los periodos 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 canceladas el 9 de agosto y 28 de febrero del 2012, 12 de febrero del 2013, 30 de diciembre del 2014, 28 y 31 de agosto del 2015 ante la Municipalidad Distrital de Chaclacayo, conforme se acreditan con los recibos que obran en fojas 25 al 58; no constituyen documentación idónea, en la medida que han sido emitidas y canceladas con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.

12.2. Así también, las declaraciones juradas de impuesto predial correspondientes a los periodos 2010 y 2009 canceladas el 9 de agosto de 2012 ante la Municipalidad Distrital de Chaclacayo, conforme se acreditan con los recibos que obran en fojas 59 al 66; no constituyen documentación idónea, en la medida que han sido emitidas y canceladas con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.

13. Que, en virtud a lo expuesto, corresponde realizar la evaluación formal de la solicitud. Al respecto, se advierte que esta Subdirección emitió el Oficio N° 3126-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016 (fojas 94), en el cual por un error material involuntario no se consignó las áreas correctas que se superponen con las Partidas Registrales Nros. 12078047 y 42814113; razón por la cual, esta Subdirección a fin de realizar una correcta evaluación emitió el Oficio N° 048-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2017 (en adelante “el Oficio”)(fojas 97) requiriendo a “la administrada” lo siguiente: i) presente documentación técnica en la cual excluya el área de 162.92 m<sup>2</sup> (56.93%) de titularidad de terceros y zona de vías; ii) presente medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la posesión de “el predio” para sí, con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, iii) presente el certificado de zonificación y vías o el certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, si la hubiere a fin de que acredite la compatibilidad del uso de “el predio” con la zonificación establecida.

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 13 de enero de 2017, bajo puerta, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, al no encontrarse persona alguna de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>1</sup>, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 6 de febrero de 2017.**

15. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 99), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

<sup>1</sup> Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

(...)

<sup>21.5</sup> 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.”

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 300-2017/SBN-DGPE-SDDI**

16. 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 351-2017/SBN-DGPE-SDDI de 12 de mayo de 2017.

### **SE RESUELVE:**



**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RHM REFACCIONES HIDRÁULICAS Y MECÁNICA S.R.L.**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo sexto.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 5.2.1.4



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