

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 303-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 654-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RICARDO REYNALDO PEREZ GAMARRA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 500,00 m², ubicada en la Mz. O Lote 50 – Asociación de Posesionarios y Propietarios de Terreno Cerro Colorado, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, la cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 11539843 de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.° 37658, 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 11 de agosto de 2017 (S.I. N° 26617-2017), Ricardo Reynaldo Perez Gamarra (en adelante “el administrado”), 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 documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 5); **b)** copia legalizada del Título Provisional de Propiedad otorgado el 16 de enero de 1969 por el Concejo Distrital de Pucusana (fojas 6); **c)** copia legalizada del contrato privado de transferencia de posesión de lote de terreno con firmas legalizadas otorgada a su favor por Javier Santiago Gonzales Marruffo (fojas 7); **d)** copia simple de la Resolución de Gerencia N.° 247/15/GRAT/MDP emitida el 9 de julio de 2015 por la Gerencia de rentas y Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 9); **e)** copia



simple del pago del impuesto predial del periodo 2016 que realizó el 25 de febrero de 2016 ante la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 10); **f)** copia simple del pago del impuesto predial del periodo 2015 realizado por Javier Santiago Gonzales Marruffo el 9 de marzo de 2016 ante la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 10); **g)** copia simple del pago del impuesto predial del periodo 2008 al 2014 realizado por Yasmin Rodriguez Huapaya el 17 de septiembre de 2014 ante la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 18); **h)** plano perimétrico autorizado en junio de 2017 por el ingeniero civil Fredy Mauricio Napa Ore (fojas 27); y, **i)** copia legalizada de la Resolución de Gerencia Municipal N.º 054-2017/MDP emitida el 28 de abril de 2017 por la Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 31).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N.º 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 77º de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, por su parte, el artículo 32º 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.º 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 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.º 11-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2018 (fojas 34), 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.º 11539843 de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.º 37658 (fojas 77); y, **ii)** se encuentra dentro de la zonificación de Reglamentación Especial (ZRE), de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante la Ordenanza N.º 1086 del 22 de octubre de 2007.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 303-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, es preciso indicar que el numeral 5.4 de "la Directiva N.° 006-2014/SBN", faculta al poseedor actual adicionar al suyo, el plazo posesorio de quien le transfirió, así como de los anteriores posesionarios, por lo que se advierte, que para su cumplimiento deben presentar los documentos siguientes: i) cualquiera de los documentos enumerados en el literal j) del referido numeral del citado cuerpo legal que acredite la posesión del predio en favor del poseedor primigenio y del actual; y, ii) testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

11. Que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "el administrado" pretende acreditar su posesión y adicionar el plazo posesorio de quien le transfirió "el predio", con la finalidad de demostrar que existe posesión desde antes del 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.° 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

- 11.1 De los recibos de pago del impuesto predial correspondiente al periodo 2008 al 2014, realizado el 17 de septiembre de 2014 por Yasmin Rodriguez Huapaya (en adelante "la poseedora primigenia") ante la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 18) no resultan suficientes para acreditar una posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debido a que los pagos se han realizado el año 2014; asimismo, de estos recibos no se puede determinar que correspondan a "el predio".
- 11.2 El Título Provisional de Propiedad otorgado el 16 de enero de 1969 (fojas 6) hace referencia a un lote que no corresponde a "el predio" y a una persona distinta a "la poseedora primigenia", por lo que no resulta un documento idóneo para acreditar la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.
- 11.3 De la evaluación conjunta del contrato privado de transferencia de posesión de lote de terreno con firmas legalizadas (fojas 7) y la Resolución de Gerencia N.° 247/15/GRAT/MDP (fojas 9), se acredita la transferencia de "el predio" a favor de "el administrado".
- 11.4 Si bien es cierto mediante el contrato privado de transferencia de posesión (fojas 7) se declara que "la poseedora primigenia" le transfiere la posesión de un lote de terreno a favor de Javier Santiago Gonzales Marruffo, no se ha acreditado, de manera documental, la citada transferencia.
- 11.5 De los recibos de pago del impuesto predial correspondiente al periodo 2015 realizado, el 9 de marzo de 2016, por Javier Santiago Gonzales Marruffo ante la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 18) no resulta suficiente para acreditar que continuaba con la posesión de "el predio" debido a que no se puede determinar que correspondan a éste.



11.6 De los recibos de pago del impuesto predial correspondiente al periodo 2016 realizado, el 25 de febrero de 2016, por "el administrado" ante la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 10) no resulta suficiente para acreditar que continuaba con la posesión de "el predio" debido a que no se puede determinar que correspondan a éste.

11.7 Respecto a la Resolución de Gerencia Municipal N.º 054-2017/MDP, la misma es respecto de un inmueble distinto a "el predio", por lo que no resulta un documento idóneo para acreditar su posesión.

12. Que, de lo expuesto se concluye que "el administrado" no ha acreditado lo siguiente: I) que "la poseedora primigenia", cuente con la documentación necesaria que acredite su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, ii) que ésta, poseedora primigenia, a su vez transfirió su posesión a favor de Javier Santiago Gonzales Marruffo.

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.º 070-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2018 (en adelante "el Oficio 1") (fojas 37), según el cual se le requirió a "el administrado" lo siguiente: i) presente documentos que acrediten indubitablemente que "la poseedora primigenia" contaba con la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; ii) acredite que "la poseedora primigenia" transfirió la posesión de "el predio" a favor de Javier Santiago Gonzales Marruffo; y, iii) presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente. Asimismo, 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.º 006-2014/SBN", concordado con el inciso 144.1 del artículo 144º del D.S. N.º 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante "T.U.O. de la Ley N.º 27444").

14. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio 1" fue recibido el 15 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, por Victor Edmundo Rosso Avilés quien se identificó con DNI N.º 08795670 y declaró ser apoderado (fojas 40). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4 del "T.U.O. de la Ley N.º 27444"¹. 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 1", para que subsane las observaciones advertidas, venció el 6 de febrero de 2018.

15. Que, mediante escrito presentado el 31 de enero de 2018 (S.I. N.º 03794-2018), es decir dentro del plazo señalado en el considerando que antecede, "el administrado", solicita una ampliación de plazo de 15 (quince) días hábiles toda vez que la Municipalidad Distrital de Pucusana tiene un plazo de 30 días para entregarle la inspección de la constancia de posesión del servicio básico respecto de "el predio", con lo cual – según dice- subsanaría las observaciones formuladas (fojas 41). Por otro lado, adjunto, entre otros, los documentos señalados en el ítem c) y d) del tercer considerando de la presente resolución, así como la copia legalizada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.º 041-2017-GDU/MDP emitido el 7 de agosto de 2017 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 53) y la solicitud de la constancia de posesión del servicio básico de "el predio" (fojas 58).

1 Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 303-2018/SBN-DGPE-SDDI



16. Que, en atención a “el Oficio 1”, mediante escrito presentado el 2 de febrero de 2018 (S.I. N.º 03628-2018), es decir dentro del plazo señalado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, “el administrado” adjunta el impuesto predial (formulario HR y PU) del periodo 2015 de “el predio” (fojas 64).

17. Que, en virtud de lo señalado en el décimo quinto considerando de la presente resolución, a través del Oficio N.º 406-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2018 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 69) esta Subdirección otorga la prórroga del plazo por 15 (quince) días hábiles adicionales al plazo inicialmente otorgado, para subsanar las observaciones formuladas mediante “el Oficio 1”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

18. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio 2” se dejó bajo puerta el 1 de marzo 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 gris- 4 pisos - puerta de madera color barniz (fojas 70). 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 23 de marzo de 2018.

19. Que, mediante escrito presentado el 23 de marzo de 2018 (S.I. N.º 09770-2018) (fojas 71), es decir dentro del plazo señalado en el considerando que antecede, “el administrado” adjunta - entre otros - la Constancia de Posesión emitida el 22 de marzo de 2018 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 73).

20. Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva N.º 006-2014/SBN”, esta Subdirección determinará si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio 1”, conforme se detalla a continuación:

20.1 Respecto a la primera observación.

a.- Respecto al contrato privado de transferencia de posesión de lote de terreno (fojas 50) y la Resolución de Gerencia N.º 247/15/GRAT/MDP (fojas 52), se reitera lo señalado en el numeral 11.3 de la presente resolución, concluyendo que si se ha acreditado la transferencia de posesión a favor de “el administrado”.

b.- Mediante el impuesto predial (formulario HR y PU) del periodo 2015 de “el predio” (fojas 66) y la constancia de posesión emitida el 22 de marzo de 2018 (fojas 73), solo acredita que “el administrado” cuenta actualmente con la posesión de “el predio”.



20.2 Respecto a la segunda observación.

No adjunta documentación mediante la cual se acredite que "la poseedora primigenia" transfirió su posesión a favor de Javier Santiago Gonzales Marruffo.

20.3 Respecto a la tercera observación.

Cumplió con adjuntar copia legalizada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.º 041-2017-GDU/MDP de "el predio" (fojas 53).

21. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "el administrado" solo cumplió con subsanar una de las tres observaciones formuladas, por tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio 1", 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 teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

22. Que, mediante escrito presentado el 27 de abril de 2018 (S.I. N.º 15564-2018), es decir fuera del plazo señalado en el décimo octavo considerando de la presente resolución, "el administrado" pretende subsanar la segunda observación formulada mediante "el Oficio 1" (fojas 85), para lo cual adjunta copia legalizada de una minuta de compra venta con firmas certificadas el 17 de septiembre de 2014, otorgada por "la poseedora primigenia" a favor de Javier Santiago Gonzales Marruffo (fojas 91); asimismo, es preciso señalar que dicho contrato, por su fecha de suscripción, no acredita que ésta poseedora primigenia contaba con la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010. No obstante lo expuesto, no corresponde dar por corregida la segunda observación en la medida que el plazo otorgado por esta Subdirección para subsanar observaciones ha vencido en exceso.

23. 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 515-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 334-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RICARDO REYNALDO PEREZ GAMARRA**, 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES