



## **RESOLUCIÓN N° 320-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de mayo de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 099-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JAIME WALTER VICENTE ZERGA ROMERO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 16 350 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la Quebrada Cruz de Hueso, a una distancia de 18.5 kilómetros al Este del Km. 46 de la carretera Panamericana Sur, el cual abarca el distrito de Santo Domingo de los Olleros, provincia de Huarochirí; y, el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito en la partida N° 12444752 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° XI – Sede Lima-Sur, con CUS N° 53284, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, del 04 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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° 016-2010-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 la SBN.

3. Que, mediante solicitud presentada el 15 de setiembre de 2009 (S.I. N° 15780-2009), Jaime Walter Vicente Zerga Romero (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, presenta -entre otros- los documentos siguientes: a) copia simple del Oficio N° 13400-2009/SBN-GO-JAR del 27 de noviembre de 2009, emitido por la



jefatura de adquisiciones y recuperaciones (fojas 2); **b)** copia simple de la solicitud de la ingreso N° 00630-2010 presentada el 13 de enero de 2010 (fojas 3); **c)** copia simple de la solicitud de ingreso N° 00762-2010 presentada el 15 de enero de 2010 (fojas 4); **d)** copia simple del Oficio N° 1897-2010/SBN-GO-JAD del 10 de febrero de 2010 emitido por la jefatura de adquisiciones (fojas 5); **e)** copia simple de la solicitud de ingreso N° 04029-2010 presentada el 11 de marzo de 2010 (fojas 6); y, **f)** copia simple del Oficio N° 03585-2010/SBN-GO-JAD del 22 de marzo de 2010 emitido por la Jefatura de adjudicaciones (fojas 7).

4. Que, asimismo mediante solicitud presentada el 6 de diciembre de 2012 (S.I. N° 20069-2012) “el administrado” reiteró su solicitud de venta directa de “el predio” por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” indicando -entre otros- que viene ejerciendo posesión sobre el mismo desde el año 2001 (fojas 8 al 10).

5. Que, mediante solicitud presentada el 12 de setiembre de 2013 (S.I. N° 16546-2013) “el administrado” reitera su solicitud de venta directa de “el predio” presentada el 15 de setiembre de 2009 (S.I. N° 15780-2009). Para tal efecto, presenta -entre otros- la documentación siguiente: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 23); **b)** copia certificada del Recibo N° 0038566 por concepto de impuesto predial de 2009 emitido por la Municipalidad de San Bartolo (fojas 24); **c)** copia certificada la declaración jurada del Impuesto Predial 2009 de “el predio” (fojas 27); **d)** copia certificada del Recibo N° 0047339 por concepto de impuesto predial de 2010, emitido por la Municipalidad de San Bartolo (fojas 30); **e)** copia certificada de la declaración jurada del Impuesto Predial 2010 emitido por la Municipalidad Distrital de San Bartolo de “el predio” (fojas 32); **f)** copia certificada de la Constancia de No Adeudo del impuesto predial del 2001 al 2009, emitido por la Municipalidad Distrital de San Bartolo (fojas 34); **g)** copia certificada de la Constancia de No Adeudo N° 045-2010, correspondiente al impuesto predial y arbitrios, emitido el 19 de junio de 2010, por la Municipalidad Distrital de San Bartolo (fojas 36); **h)** copia certificada de la constancia de posesión del 25 de julio del 2009 expedida por la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, en mérito de la ordenanza N° 020-2005/MDSB y Acuerdo de Consejo N° 070-2005/MDSB (fojas 38); e, **i)** copia certificada de la constancia de contribuyente en el Sistema de Recaudación y Registro del 14 de agosto del 2009 expedida por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Bartolo (fojas 40).

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de setiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de setiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

7. Que, de actuados se advierte que “el administrado” sustenta su pedido de venta directa en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, que a la letra dice:

“(...)

**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 encuentren con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes de 25 de noviembre del 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618.**

(...)

*El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva”*

(...).”





## **RESOLUCIÓN N° 320-2016/SBN-DGPE-SDDI**

8. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 305-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 18 de febrero de 2015 (fojas 44) según en el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales inscrita en la Partida N° 12444752 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° XI - Sede Lima-Sur, con un área gráfica de 16'350,000.00 m<sup>2</sup> y 18,588.93 ml, dicha partida registral corresponde al registro SINABIP 17097 - Lima, (CUS 53284) además el predio se localiza sobre dos distritos de diferentes provincias:

- 68.96% con un área gráfica de 11'402,891.20 m<sup>2</sup> en el distrito de Santo Domingo de los Olleros, Provincia de Huarochirí.
- 31.04% con un área gráfica de 5'402,308.80 m<sup>2</sup>, en el distrito de Chilca, provincia de cañete".

4.2 El predio es un terreno eriazos, que se encuentra fuera del área urbana o de expansión urbana por lo que no cuenta con zonificación, y según imágenes referenciales del google earth del año 2013, no se observa ocupación del predio por estar constituida por una cadena de cerros.

"(...)"

11. Que, en ese sentido a través del Oficio N° 223-2015/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2015, esta Subdirección programó cita con "el administrado" para el día 13 de febrero del 2015 a fin de atender adecuadamente su solicitud.

12. Que, mediante solicitud presentada el 13 de febrero de 2015 (S.I. N° 03109-2015) "el administrado" comunicó a esta Superintendencia que los derechos posesorios sobre "el predio" fueron transferidos mediante contrato de Cesión de Derechos Posesorios a la empresa Jimmy Wong y Asociados S.A.C. (fojas 43).



13. Que, en ese sentido a través del Oficio N° 531-2015/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2015, (en adelante “el Oficio”) esta Subdirección solicitó a “el administrado” formalizar el escrito de desistimiento respecto del trámite iniciado con la S.I. N° 15780-2009, bajo apercibimiento de **declarar en abandono el procedimiento de venta directa** en aplicación del artículo 191° de la Ley de Procedimiento Administrativo General “Ley N° 274444”<sup>1</sup>.

14. Que, el oficio descrito en el considerando precedente fue notificado válidamente el 20 de marzo de 2015, según Acta de Notificación N° 042770, a la dirección consignada por “el administrado”, habiéndose efectuado la primera visita 19 de marzo de 2015, y el 20 de marzo de 2015 la segunda visita, dejándose bajo puerta dicho acta conjuntamente con el Oficio N° 531-2015/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el oficio”), por lo cual “el administrado” ha tomado conocimiento de la misma, teniéndose como válida para todos sus efectos legales.

15. Que, de actuados se advierte que “el administrado” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID. Por tanto, “el administrado” ha incumplido en efectuar lo requerido mediante “el oficio”, y se ha producido su paralización por más de treinta días, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el oficio”, de conformidad con el artículo 191° de la Ley N° 27444, toda vez que, el presente procedimiento de venta directa constituye una solicitud de parte; y declarar el abandono del presente procedimiento, disponiéndose su archivo definitivo en aplicación del artículo 186<sup>o2</sup> de la Ley N° 27444.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Ley N° 27444, Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0359-2016/SBN-DGPE SDDI del 25 de mayo de 2016.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar el **ABANDONO** del procedimiento administrativo de venta directa seguido por **JAIME WALTER VICENTE ZERGA ROMERO**, por los fundamentos expuesto en la presente Resolución.

**SEGUNDO:** Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

5.2.1.18

  
  
**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>1</sup> **Artículo 191.-** Abandono en los procedimientos iniciados a solicitud del administrado

En los procedimientos iniciados a solicitud de parte, cuando el administrado incumpla algún trámite que le hubiera sido requerido que produzca su paralización por treinta días, la autoridad de oficio o a solicitud del administrado declarará el abandono del procedimiento. Dicha resolución deberá ser notificada y contra ella procederán los recursos administrativos pertinentes.

<sup>2</sup> **Artículo 186.-** Fin del procedimiento

186.1 Pondrán fin al procedimiento las resoluciones que se pronuncian sobre el fondo del asunto, el silencio administrativo positivo, el silencio administrativo negativo en el caso a que se refiere el inciso 4) del artículo 188, el desistimiento, la declaración de **abandono**, los acuerdos adoptados como consecuencia de conciliación o transacción extrajudicial que tengan por objeto poner fin al procedimiento y la prestación efectiva de lo pedido a conformidad del administrado en caso de petición graciable.