

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 351-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 126-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **AMÉRICO LUIS GÓMEZ RIVERA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de dos predios de 95 170,82 m² y 10 063,29 m², ubicados en el sector Las Américas, Zona Z de Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscritos parcialmente a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 13709625 y 13662111 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS Nros. 98345 y 98211 respectivamente; en adelante “el predio 1” y “el predio 2”; 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, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, 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 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 15 de febrero de 2017 (S.I N° 04653-2017), Américo Luis Gómez Rivera (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de los predios, en virtud del literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida por la Gobernación del Distrito de Ate - Vitarte el 27 de junio del 2007 (fojas 7); **2)** copia simple de la constancia de posesión emitida por la Gobernación del Distrito de Ate - Vitarte el 16 de agosto de 2010 (fojas 9); **3)** copia simple de la Resolución de Gobernación N° 073-2010-Lima - Gobernación de la Jurisdicción de Ate emitida por la Gobernación del Distrito de Ate - Vitarte el 20 de agosto del 2010 (fojas 11); **4)** copia simple de la Resolución N° 031-2016-ONAGI/GOB.ATE emitido por la Gobernación del Distrito de Ate - Vitarte el 18 de enero de 2016 (fojas 13); **5)** copia simple del informe N° 01 emitido el 11 de mayo de 2016 (fojas 14); **6)** copia simple de la memoria descriptiva del plano perimétrico del predio N° 1 (fojas 15); **7)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima el 10 de junio de 2015 (fojas 17); **8)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación del predio N° 1 de abril de 2015 (fojas 19); **9)** copia simple de la memoria descriptiva del plano perimétrico correspondiente a "el predio 1" de abril de 2015 (fojas 20); **10)** copia simple de la memoria descriptiva del plano perimétrico correspondiente a "el predio 2" de abril de 2015 (fojas 22); **11)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación correspondiente a "el predio 1" de abril de 2015 (fojas 24); **12)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación correspondiente a "el predio 2" de abril de 2015 (fojas 25); **13)** copia simple del cargo de la solicitud de permiso y/o autorización para trabajos de nivelación de terreno presentado a la Municipalidad Distrital de Ate el 31 de marzo de 2015 (fojas 26); **14)** copias simples de las ocurrencias policiales emitidas por la Policía Nacional del Perú el 16 de mayo de 2016 y 14 de febrero de 2017 (fojas 31 y 104); **15)** copia simple del cargo de solicitud de delimitación de terreno presentado a la Municipalidad Distrital de Ate el 9 de junio de 2015 (fojas 32); **16)** copia simple del plano de modificación de trazado y lotización emitido por COFOPRI el 27 de marzo de 2014 (fojas 33); **17)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 46); **18)** copia simple de la escritura pública de compra venta e independización celebrado el 11 de marzo de 2014 (fojas 47); **19)** copia simple de la Resolución de Presidencia N° 13868-2015-SEJ/REG-CONADIS emitida por el Consejo Nacional para la Integración de la persona con Discapacidad el 25 de agosto de 2015 (fojas 70); **20)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia de Registro y Orientación Tributaria N° 1101 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate el 14 de noviembre de 2016 (fojas 100); **21)** copia simple del plano perimétrico P-01 de enero de 2014 (fojas 105); **22)** copia simple del plano perimétrico P-01 de enero de 2014 (fojas 106); y, **23)** copia simple del plano de ubicación U-01 de enero de 2015 (fojas 107).

4. 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, de manera excepcional, objeto de venta 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 un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 351-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante “TUO de la LPAG”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

8. 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.

9. 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.

10. 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”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “el administrado”, esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N° 562-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2017 (fojas 108), entre otros, determinó que respecto a “el predio 1”: i) se encuentra totalmente inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13709625



del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 98345 (fojas 111); y **ii)** 6 344,24 m² (representa el 6,67 %) con la Comunidad Campesina de Collanac – Sector A, advirtiéndose la existencia de duplicidad registral con la partida registral antes mencionada; con respecto a “el predio 2”: **iii)** 9 933,11 m² (representa el 98,71 %) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13662111 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 98211 (fojas 113); **iv)** 130,18 m² (representa el 1,29 %) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, **v)** 887,55 m² (representa el 8,82 %) con la Comunidad Campesina de Collanac – Sector A, advirtiéndose la existencia de duplicidad registral con la partida registral antes mencionada.



12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- La constancia de posesión emitida por la Gobernación del distrito de Ate – Vitarte el 27 de junio de 2007 y 16 de agosto de 2010 (fojas 7 y 9), Resolución de Gobernación N° 073-2010-Lima emitida por la Gobernación del distrito de Ate - Vitarte del 30 de agosto de 2010 (fojas 11), Resolución de Gobernación N° 031-20116-ONAGI/GOB.ATE emitida por la Gobernación de Ate el 18 de enero de 2016 (fojas 13), ocurrencias policiales de la Policía Nacional del Perú - de Huaycán emitida 16 mayo de 2016 y 14 de febrero de 2017 (fojas 31 y 104), Escritura Pública de compra venta e independización celebrado entre la Comunidad Campesina de Collanac y Américo Luis Gómez Rivera el 11 de marzo de 2014 (fojas 47), Resolución de Sub Gerencia de Registro y Orientación Tributaria N° 1101 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate el 14 de noviembre de 2016 (fojas 100); no constituyen documentación idónea, en la medida que no han sido emitidas con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, por lo que no cumple con lo establecido en el literal j1) de “la Directiva”.
- El informe N° 01 del 11 de mayo de 2016 (fojas 14), el cual señala que en dicha propiedad existen 150 familias entre ellos niños con discapacidad y una pequeña empresa de zapatos y los cargos de las solicitudes presentadas ante la Municipalidad Distrital de Ate el 31 de marzo de 2015, 9 de junio de 2015 y 10 de junio de 2016 (fojas 26, 32 y 99); mediante los cuales demuestran que vienen tramitando procedimiento de nivelación, delimitación e inscripción de terreno por lo que no constituyen documentación idónea de conformidad con “la Directiva” en la medida que no se acredita la posesión de “el predio”.
- 36 fotografías (fojas 51, 67, 76, 83, 87, 92 y 97), formatos de afiliación régimen subsidiado 20 de enero de 2015, 20 abril de 2016 (fojas 64 y 96), hojas de referencia del 6 agosto de 2015, 23 de julio de 2014 y 20 de abril de 2016 (fojas 66, 91 y 94), Resolución de Presidencia N° 13868-2015-SEJ/REG-CONADIS emitida por el Concejo Nacional para la Integración de la Persona con Discapacidad el 25 de agosto de 2015 (fojas 70), certificado de discapacidad (fojas 72) y el informe del Centro Tomografico Hogar Clínica San Juan de Dios (fojas 77); constituyen documentos privados que acreditan que terceros ha solicitado la emisión de certificado de discapacidad y acceso a los servicios de atención de salud, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.





RESOLUCION N° 351-2018/SBN-DGPE-SDDI

13. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3390-2017/SBN-DGPE-SDDI, del 21 de diciembre de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 116), por el cual se requiere a “el administrado” que subsanen dos observaciones concretas: **i)** excluya el área que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, toda vez que de conformidad con el artículo 48^{o1} de “el Reglamento” no puede realizarse actos de disposición sobre este y el área por duplicidad registral² con la Comunidad Campesina de Collanac – Sector A, para lo cual deberá presentar la documentación técnica de conformidad con especificaciones técnicas señaladas en la Directiva N° 006-2014/SBN; y, **ii)** presentar documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

14. Que, es conveniente indicar que del Acta de Notificación de “el Oficio” (fojas 115), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por “el administrado” en la solicitud materia de la presente resolución y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 3 de enero de 2018 al no encontrarse presente “el administrado”, u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 2 de enero de 2018. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de Pisos: 3, Puerta: fierro: -, pared: blanca); motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444³. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se venció el 25 de enero de 2018.

¹ Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

2 Artículo 56.- Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

³ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

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.”



15. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 118), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibile su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.



16. 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 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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 612-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2018; y, los Informes Técnico Legal Nros. 0405 y 0406-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **AMÉRICO LUIS GÓMEZ RIVERA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N.° 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