

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 488-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 827-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DANILO SÁNCHEZ LIGARDA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 914,25 m², ubicado en el Sector Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa Leon Nueva Asociación, Manzana G. Lote 15, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima inscrito en la Partida Registral N° P03269566 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX- Sede Lima con CUS N° 57953; 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, 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 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 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, (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. Mediante escrito presentado el 6 de octubre de 2017 (S.I. N° 34679-2017), Danilo Sanchez Ligarda (en adelante de "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud del literal d) del artículo 77° aplicación del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima el 2 de junio del 2016 (fojas 3); **3)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero Cesar Alejandro Garcia Yokota el 18 de abril del 2017 (fojas 4 y 5); **4)** plano ubicación y localización suscrito por el ingeniero Cesar Alejandro Garcia Yokota en abril



de 2017 (fojas 6); **5)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero Cesar Alejandro Garcia Yokota en abril de 2017 (fojas 7); **6)** fotografías (fojas 8 al 12); **7)** copia de constancia de posesión N° 4616-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del triunfo el 30 de setiembre de 2010 (fojas 13); **8)** copia de certificado de habilidad profesional (fojas 14); **9)** copia de memoria descriptiva suscrito por el ingeniero Jorge Pablo Sanabria Saenz en octubre del 2006 (fojas 15); **10)** copia de citación emitida por la Comunidad Campesina Llanavilla del 10 de octubre de 2004 (fojas 16); **11)** recibos de pagos de los años 2004, 2005, 2006, 2010, 2016 y 2017 emitido por la denominada Zona Agropecuaria caja granja Huerta Anexo 7 Pampa Leon Nueva Asociación (fojas 17 al 32); **12)** copias de los recibos de pagos de impuesto predial y arbitrios de los años 2011, 2012, 2013 y 2014 (fojas 33 al 35); **13)** copia de estado de cuenta emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 36); **14)** copia de declaración jurada de autoevaluó, arbitrio municipal e impuesto predial del 2014 emitido por la Municipalidad de Villa María del triunfo (fojas 37 al 41); **15)** copia de certificado catastral emitido por la SUNARP el 4 de agosto de 2006 (fojas 42 y 43); **16)** copia del certificado de adjudicación y posesión a perpetuidad emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla (fojas 44 y 45); **17)** copia de certificado de adjudicación emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 14 de mayo de 1996 (fojas 46); y, **18)** copia de certificado de posesión emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 14 de mayo de 1996.



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".

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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 488-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 386-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre del 2017 (fojas 48), según el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** forma parte del ámbito mayor de extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N° P03269566 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 57953 (fojas 50); y, **ii)** según información de la Comisión de Desarrollo Aeroespacial – CONIDA, se encontraría ubicado en ladera de cerro y contaría con un cerco de madera, dentro del cual habría una edificación de madera; sin embargo, la ocupación correspondería a un área mínima en comparación a "el predio".

12. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección solicitó al Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI mediante Oficio N.º 251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (fojas 58), informe si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización respecto de la Partida Registral N.º P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N.º IX – Sede Lima, sobre la cual se superpone "el predio"; información que fue reiterada a través del Oficio N.º 538-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (fojas 59) y puesta en conocimiento de "la administrada" mediante Oficio N.º 636-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2018 (fojas 60). En virtud de lo solicitado, mediante el Oficio presentado el 28 de marzo de 2018 (S.I. N.º 10819-2018), la Jefatura de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI informa que sobre el área en consulta no se encuentra implementado el Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL, sobre posesión informal alguna (fojas 61).

13. 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 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:

13.1 La Constancia de Posesión N° 4616-2010-SGCHCU-GDU/MVT (fojas 13), describe un área de 979,00 m² un área mayor a "el predio" denominado Mz. G, Lote 15. Asimismo, las colindancias y medidas que refiere dicha constancia no corresponden a "el predio"; razón por la cual dicho documento no resulta idóneo para acreditar el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de Noviembre de 2010.



13.2 Los recibos de pagos de los años 2004, 2005, 2006, 2010, 2016 y 2017 (fojas 17 al 32), emitidos por la Asociación denominada "Zona Agropecuaria caja granja Huerta Anexo 7 Pampa Leon Nueva Asociación"; las fotografías (fojas 8 al 12); la copia del certificado de adjudicación y posesión a perpetuidad y el certificado de posesión del 14 de mayo de 1996 emitidos por la Comunidad Campesina de Llanavilla (fojas 44 al 47); constituyen documentos privados, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la citada Directiva¹.

13.3 Los recibos de pagos de impuesto predial y arbitrios de los años 2011, 2012, 2013 y 2014 (fojas 33 al 35); y, la Declaración Jurada (HR -PU) del 2014 (fojas 37 al 41) emitido por la Municipalidad de Villa Maria del Triunfo; han sido cancelados el 24 de julio de 2014, es decir que fueron emitidos y cancelados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

14. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N° 781-2017/SBN-DGPE-SDDI el 11 de abril del 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 62), en el cual se le requirió a "el administrado" lo siguiente: 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 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".

15. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 12 de abril del 2018 (fojas 62), en el domicilio indicado en la solicitud señalada en el tercer considerando siendo recibido por Cesar Alejandro García Yokota, identificándose con registro de colegiatura de Ingeniería del Perú - CIP N° 22599 En ese sentido, se le tiene por bien notificado de conformidad con el artículo 21.4° del D.S. N° 006-2017, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual "el administrado" se encuentra debidamente notificado, 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 4 de junio de 2018.**

16. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas en el plazo otorgado por esta Subdirección en el "el Oficio", conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 63); 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.

17. 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.

¹ Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Domino Privado Estatal de Libre Disponibilidad
(...)

6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntado cualquiera de los siguientes documentos:

(...)

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 488-2018/SBN-DGPE-SDDI

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, el Informe de Brigada N° 814 - 2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 573-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **DANILO SÁNCHEZ LIGARDA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

