



## **RESOLUCIÓN N° 519-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de agosto de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 789-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUAN EUDIS LÓPEZ ANDAHUA**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 42 792,79 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Macatón al suroeste del Asentamiento Humano El Ángel, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 60136476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N° IX – Sede Lima, sin Registro CUS, 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 2 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28506-2015), Juan Eudis López Andahua (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio” en aplicación de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 8); **2)** copia simple de la Resolución N° 220-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo de 2015 (fojas 9); **3)** plano perimétrico de febrero 2007, correspondiente a “el predio” (fojas 10); **4)** copia simple de la copia informativa de carta catastral emitida por COFOPRI, referida a la ubicación de “el predio” (fojas 11); **5)** memoria descriptiva de febrero del 2007, correspondiente a “el predio” (fojas 12); **6)** copia certificada de la constatación de posesión expedida por la Comisaría de la Policía Nacional del Perú – PNP de la provincia de Huaral, el 13 de noviembre de 2015 (fojas 15); **7)** copias certificadas de la declaración jurada del Impuesto Predial 2015 (HR

y DJ) emitidos por la Municipalidad Provincial de Huaral (fojas 16 y 17); **8)** copias certificadas de los recibos de caja Nros. 0060975, 0060976 y 0060977, correspondiente al impuesto predial 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, cancelados el 25 de noviembre de 2015 respectivamente (fojas 18 al 20); **9)** copia simple de la declaración jurada de posesión suscrita por "el administrado", en febrero de 2007 (fojas 21); **10)** declaración jurada de posesión con firma legalizada correspondiente a "el administrado", de noviembre de 2015 (fojas 22); **11)** constatación de gobernación expedido por el Gobernador de la Provincia de Huaral, el 9 de diciembre de 2014 (fojas 23); **12)** copia certificada de la Constancia de estar fuera de expansión urbana N° 009-2014-MPH-GDUOT, expedida la Municipalidad Provincial de Huaral, el 3 de setiembre de 2014 (fojas 24); **13)** tomas fotográficas de "el predio" (fojas 25 a 31); **14)** copia simple del Proyecto productivo de factibilidad para la instalación de una empresa porcina en "el predio" (fojas 34 a 114); y **15)** copia certificada de la partida registral N° 60136476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 115).



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 setiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN"). Cabe precisar, que el supuesto invocado por "el administrado", es el literal c) del artículo 77° del citado "Reglamento", el cual, dispone que:

(...)



*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 cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.*

(...)

*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.*



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...".

6. Que, en ese sentido, el numeral 131.1) del artículo 131° de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante "la Ley N° 27444"), 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 artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante

## **RESOLUCIÓN N° 519-2016/SBN-DGPE-SDDI**

en contrario”.

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 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

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 etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “el administrado”, a través del Informe de Brigada N° 437-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de abril de 2016 (fojas 117), donde se determinó lo siguiente:

(...)

- 4.1 “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 60136476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N° IX – Sede Lima. Sin embargo, a la fecha no cuenta con registro CUS.
- 4.2 Según la base gráfica de trámites, se visualiza que “el predio” se superpone parcialmente con el ámbito de la solicitud N° 27937-2014 que corresponde a una denuncia por invasión. Asimismo, según la base gráfica de recuperaciones, se observa que “el predio” se superpone parcialmente con el ámbito materia del Memorándum N° 691-2015/SBN-DGPE-SDS.
- 4.3 De la lectura de la Constancia de Estar Fuera de Expansión Urbana N° 009-2014-MPH-GDUOT del 03 de setiembre de 2014, se desprende que ésta se estaría refiriendo a “el predio”.

(...)

11. Que, en virtud de lo descrito en el considerando precedente y los antecedentes registrales de “el predio” se ha determinado que se encuentra inscrita a favor del Estado (entiéndase representado por esta Superintendencia), en la partida registral N° 60136476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N° IX-Sede Lima

(Asiento C00001) en mérito a la Resolución N° 220-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo de 2015 (fojas 116).

12. Que, mediante Oficio N° 940-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2016 (fojas 118) esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de "el administrado" advirtiendo que presentó: i) copias certificadas de la Declaración Jurada (HR y PR) correspondiente al impuesto predial del 2015, y recibos de caja N° 0060975, 0060976 y 0060977 correspondientes al impuesto predial 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, cancelados el 25 de noviembre de 2015 respectivamente; los cuales han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, ii) constatación de gobernación del 9 de diciembre de 2014, suscrita por el Gobernador Provincial de Huaral; emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que se le requirió subsane lo siguiente:

"(...)

Por tanto, de lo consignado en su solicitud, se advierte que su pedido de venta directa se sustenta en la causal "c" del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, por lo que se requiere acredite documentalmente la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con el **literal j) del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014-SBN**, para lo cual, deberá adjuntar cualquiera de los siguientes documentos:

- j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del 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.
- j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

**Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.**

En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente

"(...)"

13. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" descrito en el considerando precedente, fue recepcionado por "el administrado" el 27 de abril de 2015, en el domicilio consignado en su solicitud; asimismo cabe precisar que el Oficio N° 940-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2016 (en adelante "el Oficio"), fue notificado de conformidad con el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° de la Ley N° 27444; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 19 de mayo de 2016**.

14. Que, conforme consta de autos, "el administrado" mediante escrito presentado el 19 de mayo de 2016 (S.I. N° 13058-2016) solicita prórroga del plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia con la finalidad de acreditar documentalmente lo establecido en el literal j) del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN. Al respecto, se debe tener presente que sólo de manera excepcional y por razones justificadas, puede

<sup>1</sup> Artículo 21° de la Ley N° 27444

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.



## **RESOLUCIÓN N° 519-2016/SBN-DGPE-SDDI**

prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su cumplimiento, de conformidad al numeral 6.3) de la Directiva N° 006-2014/SBN; situación que no ha indicado y/o justificado "el administrado", siendo que no fundamenta las razones por las que solicita la prórroga de dicho plazo; por lo que resulta improcedente la ampliación de plazo solicitada.



**15.** Que, sin perjuicio de ello, mediante escrito presentado el 9 de junio de 2016 (S.I. N° 15244-2016) "el administrado" manifiesta, entre otros, que no se realizó la calificación del documento denominado constatación policial, correspondiente a una diligencia efectuada en el año 2007, motivo por el cual, presenta dicha acta y copia validada del cuaderno de registro de ocurrencia expedidos por la Comisaría de Huaral, motivo por el cual, solicita una correcta interpretación de los documentos anexados a su solicitud, a efectos de que se tenga por acreditado mediante documento público y de fecha cierta que viene ejerciendo en posesión "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010.



**16.** Que, al respecto, es conveniente precisar que si bien es cierto no se consignó en "el Oficio" una descripción de la constatación de posesión efectuada el 28 de septiembre de 2007, es decir antes del 25 de noviembre de 2010, por la Comisaría de la Policía Nacional del Perú – PNP de la provincia de Huaral, y expedida el 13 de noviembre de 2015, en tanto sólo se efectuó observaciones respecto de documentos emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; sin embargo, cabe precisar que de su contenido no se puede evidenciar su correspondencia indubitable con "el predio", en tanto dicho documento señala una descripción referencial sobre su ubicación; razón por la cual no genera convicción a esta Subdirección para ser valorado.

**17.** Que, en atención a ello, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N° 940-2016/SBN-DGPE-SDDI; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez quede consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



**18.** Que, de otro lado, en atención al escrito presentado el 24 de mayo de 2016 (S.I. N° 13543-2016) mediante el cual, "el administrado" solicita al Procurador Público de esta Superintendencia, abstenerse de realizar acciones extrajudiciales y/o judiciales respecto de "el predio", en virtud a que sobre el mismo solicitó la venta directa en su favor; corresponderá remitir copia de la presente resolución al despacho del Procurador Público de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, a efectos de hacer de su conocimiento lo resuelto en la misma, para los fines pertinentes.

**19.** Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0607-2016-SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2016.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUAN EUDIS LÓPEZ ANDAHUA**; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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



**TERCERO.-** Comunicar lo resuelto, una vez consentida la presente resolución a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 5.2.1.4

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