



## **RESOLUCIÓN N° 960-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de noviembre de 2018

### **VISTO:**

El expediente N° 757-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **INMOBILIARIA LA ARMONIA S.A.C.**, representada por José Antonio Lopez Schiaffino, mediante la cual solicita **PERMUTA PREDIAL** respecto de inmueble de su propiedad de un área de 7 514,66 m<sup>2</sup>, ubicada en la Calle Tercera de Chira s/n del distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Ficha N°1169161 de partida registral N° 40402020 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en adelante "el predio", por otro predio de titularidad del Estado.

### **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 17 de agosto de 2018 (S.I. N° 30484-2018) la Inmobiliaria La Armonía S.A.C. representada por José Antonio Lopez Schiaffino (en adelante "la administrada") solicita la permuta predial respecto de "el predio" para su intercambio por otro(s) predio(s) de propiedad del Estado (fojas 1-5). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada del Certificado de Vigencia, emitido por la Oficina Registral del Callao, el 6 de agosto de 2018 (foja 6); **b)** copia del documento nacional de identidad del representante de "la administrada" (foja 7); **c)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero geógrafo Ernesto Vicente Lazo Robles, de julio de 2018 (fojas 8-9); **d)** copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 099-2017/SGOPC/GDU/MDR emitido por la Municipalidad Distrital del Rímac, el 11 de abril de 2017 (foja 10); **e)** plano perimétrico del predio Cuartel Cibeles del 10 de mayo de 2018 (foja 12); **f)** copia simple de la Partida N°40402020 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 13-31); **g)** copia certificada del



Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral del Lima, el 6 de julio de 2018 (fojas 32-35); y, h) copia simple del plano perimétrico y de ubicación de “el predio” suscritos por el ingeniero geógrafo Ernesto Vicente Lazo Robles, de julio de 2018 (foja 34-35).

4. Que, respecto del procedimiento de permuta el artículo 81° de “el Reglamento”, prevé que la solicitud de permuta deberá ser presentada, por las personas naturales o jurídicas de derecho privado, ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, debiendo acreditar el derecho de propiedad del bien ofrecido en permuta mediante los documentos que correspondan (copia literal de la partida registral respectiva, obtenida con una antigüedad no mayor a treinta -30- días de la fecha de expedición, documentos técnicos, entre otros), así como el valor comercial y será aprobada, previa opinión técnica de la SBN, por Resolución Titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad, sustentada en un informe técnico-legal. Asimismo, su último párrafo prevé la permuta entre entidades públicas, la cual será aprobada, previa opinión técnica de la SBN, por Resolución del Titular del Pliego o máxima autoridad administrativa de la entidad, sustentada en un informe técnico-legal.

5. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 008-2016/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la calificación 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 diez (10) 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 6.3) de la “Directiva”.

6. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 008-2016/SBN” prevé que la admisión a trámite de la permuta sólo es posible sobre predios de dominio privado estatal, de libre disponibilidad, inscritos a favor del Estado o de la respectiva entidad pública.

7. Que, como parte de la etapa de calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 941-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2018 (fojas 37-38), en el cual se concluye respecto del “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) es de propiedad de la Inmobiliaria La Armonía S.A.C., está inscrito en la Ficha N° 1169161 que continúa en la partida registral N° 40402020 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 13); ii) se encuentra gravado con una hipoteca a favor del BBVA BANCO CONTINENTAL; y, iii) actualmente se encuentra ocupado por el Complejo Policial Comandante PNP Juan Edmundo Benítez Luna del Rímac.

8. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, por lo que se emitió el Oficio N° 2588-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (foja 40), mediante el cual se requiere a “la administrada” presentar Declaración Jurada de inexistencia de cargas, gravámenes, deudas tributarias, procesos judiciales u otras restricciones técnicas o legales que impida la transferencia del predio ofrecido en permuta; y, asimismo, se le informó que de ser el caso requiera información sobre los predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, deberá solicitarla ante la Subdirección de Registro y Catastro; otorgándosele para la presentación de la documentación requerida, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación.

9. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado, el 1 de octubre de 2018, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución (foja 40); razón por la cual se tiene por bien notificada a “la administrada”, de conformidad con el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del

<sup>1</sup> Plazo y contenido para efectuar la notificación





## **RESOLUCIÓN N° 960-2018/SBN-DGPE-SDDI**

Procedimiento Administrativo General; siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 17 de octubre de 2018.

10. Que, respecto a la improrrogabilidad de los plazos, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), “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”.

11. Que, “la administrada” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 53); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de permuta predial y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

12. Que, sin perjuicio de lo señalado, mediante Oficio N° 2261-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 13 de septiembre de 2018 (foja 39) se solicitó al Ministerio del Interior entidad del Estado de la cual la Policía Nacional del Perú-PNP es órgano executor, informe acerca de los derechos que amparan la posesión que su representada ejerce sobre “el predio”, siendo que de la revisión de los legajos que obran en esta Superintendencia, se observó que mediante Resolución N° 017-2004/SBN-GO-JAD del 30 de abril de 2004, se otorgó la afectación en uso a favor del Ministerio del Interior respecto del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 07040381 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Predios; el cual es colindante con “el predio”.

13. Que, en atención a la consulta descrita en el considerando precedente, mediante Oficio N° 000861-2018/IN/OGAF/OCP presentado el 27 de septiembre de 2018 (S.I. N° 35675-2018) (foja 41), y Oficio N° 000986-2018/IN/OGAF/OCP presentado el 02 de octubre de 2018 (S.I. N° 36123-2018) (foja 44), el Ministerio del Interior señala que ha procedido a trasladar la consulta a la Dirección de Administración de la PNP a fin de que informe sobre la posesión en consulta; y asimismo, precisa que ejercería la misma conforme a lo contenido en la partida electrónica N° 07040381 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Predios, en la cual consta la Resolución N° 017-2004/SBN-GO-JAD, del 30 de abril de 2004, que otorgó la afectación en uso a favor del Ministerio del Interior para que sea destinado a Complejo Policial (foja 52). Cabe señalar, que la información brindada resulta imprecisa, al estar relacionada al predio colindante más no al predio materia de análisis. Sin embargo, se prescinde de la consulta realizada al Ministerio del Interior, en la medida que la información solicitada no desvirtúa el pronunciamiento señalado en la presente resolución. No obstante de ello, de remitir la Dirección de

(...)

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”.



Administración de la PNP la información solicitada y de presentar nuevamente “la administrada” su pedido de permuta, dicha información será tomada en cuenta al momento de resolver lo solicitado.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 008-2016/SBN; el Informe de Brigada N° 1337-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1135-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **PERMUTA PREDIAL** presentada por la **INMOBILIARIA LA ARMONIA S.A.C.**, representada por José Antonio Lopez Schiaffino, 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° 8.0.3.4



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES