

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1085-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de diciembre de 2018

VISTO:

El expediente N° 653-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RICARDO REYNALDO PÉREZ GAMARRA** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 500,00 m², denominada Lote 22 de la manzana G, de la Asociación de Posesionarios y Propietarios de Terreno de Cerro Colorado, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima; 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 11 de agosto de 2017 (S.I. N° 26616-2017) **RICARDO REYNALDO PÉREZ GAMARRA** (en adelante "la administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 al 4). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 5); **b)** copia simple del Título Provisional de Propiedad emitido por el Consejo Distrital de Pucusana, el 16 de enero de 1969 (foja 6); **c)** copia certificada del contrato de privado de transferencia de posesión de lote de terreno otorgado por Javier Santiago Gonzales Marruffo a su favor, el 9 de marzo de 2015 (fojas 7-8); **d)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 140/15/GRAT/MDP emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana, del 16 de mayo de 2015 (9-10); **e)** copia simple de los recibos de pago por concepto de arbitrios e impuesto predial del año 2015, emitidos por la Municipalidad Distrital de Pucusana del año 2015, sin sello de cancelación (fojas 12-14); **f)** copia simple de las Declaraciones Juradas (HR y PU) del año 2015, emitidos por la Municipalidad de Pucusana (fojas 15-17); **g)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la Zona Registral N° IX - Sede Lima (SUNARP), respecto de un área de 2 500,00 (fojas 18-19); **h)** copia certificada de la memoria descriptiva de "el



predio" suscrita por el ingeniero civil Fredy Mauricio Napa Oré, y visada por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana, el 18 de setiembre de 2015 (foja 21); **i**) copia certificada del plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Fredy Mauricio Napa Ore, visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana, en setiembre de 2015 (foja 22); **j**) copia simple de la Partida Registral N° 11539843 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima (foja 23-27); **k**) copia certificada de la Resolución de Gerencia Municipal N° 054-2017/MDP emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana, el 28 de abril de 2017 (fojas 28-29); y, **l**) copia certificada del Plano de Ubicación de Localización U-01 suscrito por Fredy Mauricio Napa Oré, de setiembre de 2015 (foja 30).



4. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 18 de agosto de 2017 (S.I. 27683-2017) (foja 31); "el administrado" adjunta copia certificada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 041-2017-GDU/MDP respecto del predio denominado lote 50 de la manzana "O", emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana, el 7 de agosto de 2017 (foja 32).

5. Que, mediante escrito presentado el 18 de agosto de 2017 (S.I. 27681-2017) (foja 33); "el administrado" adjunta copia certificada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 042-2017-GDU/MDP respecto de "el predio", emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana, el 7 de agosto de 2017 (foja 34).

6. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 9 de marzo de 2018 (S.I. 07686-2018) (foja 35); "el administrado" solicita el silencio positivo, según señala, respecto de las solicitudes descritas en el tercer y quinto considerando de la presente resolución y que esta sea admitida en todos sus extremos.



7. 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° 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

8. 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".



9. 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 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 "Directiva N° 006-2014/SBN".

10. 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.

11. 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.



RESOLUCIÓN N° 1085-2018/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N.º 223-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2018 (foja 45) concluyendo, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone sobre el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado inscrita en la partida registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima (foja 50); y, **ii)** tiene zonificación calificada ZRE (Zona de Reglamentación Especial) de acuerdo a las Áreas de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado por Ordenanza 1086 – MML, del 26 de octubre de 2007.

13. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, con los cuales “el administrado” pretende acreditar la posesión, observándose lo siguiente: **i)** el título provisional de propiedad otorgado por el Concejo Distrital de Pucusana a favor de Santiago Huapaya Manco respecto del lote 22 de la manzana “D”, el 16 de enero de 1969 (foja 6) y el contrato privado de transferencia de posesión de lote de terreno otorgado por Javier Santiago Gonzáles Marruffo a su favor, el 9 de marzo de 2015 (foja 7), discrepan en el extremo de la denominación de la manzana; en el primer documento se señala como ubicación del lote, la manzana “D”; y en el segundo documento se indica la manzana “G”; razón por la cual no genera convicción sobre su correspondencia con “el predio”; y, **ii)** las copias simples de los recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Pucusana, por concepto de arbitrios 2015 (foja 12) han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; fecha establecida para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada por “el administrado”; por lo que no acreditan lo requerido.

14. Que, conforme a lo expuesto en el informe antes descrito, esta Subdirección emitió el Oficio N° 760-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de abril de 2018 (en adelante “el Oficio”) (foja 55) en el cual se requirió a “el administrado” acreditar documentariamente la antigüedad de la posesión sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010; otorgándosele, para ello el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) para subsanar la observación advertida a su solicitud.

15. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución. Siendo, este notificado el **10 de abril de 2018** (foja 54) a Anselmo Flores Luyo, quien se identificó con D.N.I. N° 07639597, como empleado de “el administrado”, y se negó a firmar la recepción del referido documento.

16. Que, mediante escrito presentado el 14 de mayo de 2018 (S.I. 17509-2018) (fojas 58-61), “el administrado” señala haber sido notificado con “el Oficio” el **18 de abril de 2018**, asimismo solicita ampliación del plazo para subsanar las observaciones contenidas; y adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 042-2017-GDU/MDP emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana, el 7 de agosto de 2017 (foja 62); **b)** copia certificada de la declaración jurídica suscrita por el presidente de la Asociación de Propietarios y Poseedores de Terrenos de Cerro Colorado Pucusana, el 5 de abril de 2014 (foja 63); **c)** copia certificada del contrato de transferencia de posesión de lote de terreno, el 9 de marzo de 2015 (foja 64-65); **d)** copia simple del título provisional de



propiedad emitida por el Consejo Distrital de Pucusana, el 16 de enero de 1969 (foja 66); **e)** copia simple de la memoria descriptiva respecto de “el predio” del 8 de setiembre de 2015 (foja 67); **f)** copia simple del Plano de Ubicación U-01, elaborado por Fredy Mauricio Napa Ore, de setiembre de 2015 (foja 68); **g)** copia simple del Plano Perimétrico P-01, elaborado por Fredy Mauricio Napa Ore, de setiembre de 2015 (foja 68); **h)** copias simples de planos (fojas 70-71); **i)** copia simple del reporte de servicio de consultas en línea – RENIEC (foja 72); y, **j)** copia simple del asiento E00002 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.



17. Que, en relación a lo alegado por “el administrado” en el extremo que ha sido notificado con “el Oficio” el 18 de abril de 2018. Al respecto, debemos precisar que consta en el cargo de “el Oficio” (foja 55), tal como se indicó en el décimo quinto considerando de la presente resolución que fue notificado a Anselmo Flores Luyo, el **10 de abril de 2018**, quien se negó a firmar. Sin embargo, del reporte de servicio de consultas en línea presentada por “el administrado” (foja 72) se observa que a la fecha señalada en el cargo de “el Oficio” Demetrio Anselmo Flores Luyo habría fallecido; por lo que, para esta Subdirección no se tiene certeza que la notificación de “el Oficio” se haya realizado el 10 de abril de 2018, por lo que, corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, para ello, la notificación de “el Oficio” surtirá sus efectos a partir del **18 abril de 2018**, fecha señalada expresamente por “el administrado” en la solicitud descrita en el considerando precedente, en aplicación del numeral 27.2¹ del artículo 27 del “TUO de la LPAG”; por tanto el plazo para subsanar la observación venció el **11 de mayo de 2018**.



18. Que, asimismo, respecto a su solicitud de ampliación de plazo, corresponde informar que la figura de la ampliación de plazo se encuentra establecida en el numeral 6.3 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, la cual prescribe lo siguiente: “*De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento*”. Cabe precisar que los requisitos fundamentales deben concurrir o cumplirse de manera conjunta. En ese sentido, teniendo en cuenta que la solicitud de ampliación de plazo se presentó el 14 de mayo de 2018, es decir con posterioridad al vencimiento de plazo otorgado mediante “el Oficio” (11 de mayo de 2018); no resulta posible aprobar la solicitud de ampliación de plazo.



19. Que, se ha determinado que “el administrado” a la fecha de vencimiento del plazo no ha presentado documento alguno subsanando las observaciones advertidas en “el Oficio”, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 57), venciéndose el plazo otorgado por esta Subdirección; 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.

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 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° 006-2014/SBN; Informe de Brigada N° 1507-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1260-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2018.

¹ **Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas**

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1085-2018/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RICARDO REYNALDO PEREZ GAMARRA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de acuerdo a lo señalado en el vigésimo considerando de la presente resolución.



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