

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0409-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de mayo del 2021

**VISTO:**

El Expediente N°. 967-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PECUARIA RINCONADA DEL VALLE**, representada por Juan Gerónimo Vásquez Soto, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12,0338 ha (120 338,15 m<sup>2</sup>), ubicada a la altura del km 39 de la Carretera Panamericana Norte, margen izquierda de la ruta Lima-Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 s/n presentado el 01 de diciembre del 2020 (S.I. N° 21240-2020) la **ASOCIACIÓN PECUARIA RINCONADA DEL VALLE**, representada por Juan Gerónimo Vásquez Soto (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud (fojas 1 a 4). Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copias de la Resolución de Gerencia N° 548-2014-GDUE/MDSR de fecha 23 de diciembre del 2014 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 5 a 6); **b)** Seis (06) recibos de pago por concepto de impuesto predial de los años 2015,2016,2017, 2018,2019 y 2020; todos pagados con fecha 02 de noviembre del 2020, emitidos por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 7 a 12); **c)** copia del estado de cuenta corriente del contribuyente emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 13 a 14); **d)** copia del Oficio N° 1260-2019/MDV-SG y AJ de fecha 02 de setiembre del 2019 emitido por la Secretaria General y Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Ventanilla (foja 15); **e)** copia del Memorando N° 01131-2019-MDV/GDUI emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Ventanilla (foja 16); **f)** gráfico obtenido de la Base Gráfica Referencial del

Catastro urbano elaborado por la Subgerencia de Catastro y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Ventanilla (foja 17); **g**) copia de la Resolución Sub-Prefectural N° 099-2006-SAGS-1508-P-LIMA/S-LIM de fecha 12 de octubre del 2006 signada por el sub prefecto de la provincia de Lima (foja 18); h) acta de constatación y verificación de hechos signada por el sub prefecto de la provincia de Lima (fojas 19 a 20); **i**) testimonio de escritura pública de modificación de estatutos de “la Asociación” (fojas 21 a 25); **j**) contrato de transferencia de posesión certificado notarialmente con fecha 18 de diciembre del 2009 (fojas 26 a 27); **k**) anotación de inscripción en la partida registral N° 11097606 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 28 a 29); **l**) copia del Documento Nacional de Identidad del señor Juan Gerónimo Vásquez Soto (foja 30); **m**) copia de la Resolución de Subgerencia N° 017-2020-SGPC-GSC-MDA emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 31 a 33); y, **n**) seis (06) tomas fotográficas en copia (fojas 34 a 39).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la Asociación” amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”.

5. Que, “la Asociación” sustentó su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal de posesión, que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222°<sup>1</sup> de “el Reglamento”; de conformidad con el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, el cual establece que los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, como el presente caso, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

7. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

8. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, 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, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

**3) Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo 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.

**10.** Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 00089-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero del 2021 (fojas 40 a 42), en el que se advierte que no fue posible realizar la evaluación técnica de la documentación presentada por “la Asociación”, toda vez que no se ha identificado a “el predio”, siendo necesario que presente el plano perimétrico y de ubicación con el cuadro de datos técnicos de coordenadas de georreferenciación en DATUM WGS 84 o PSAD 56.

**11.** Que, mediante Oficio N° 0367-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de febrero del 2021 (fojas 43 a 45) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le informó a “la Asociación” que su solicitud no cuenta con documentación técnica que permita la georreferenciación de la poligonal del predio materia de solicitud; en tal sentido, le corresponde presentar: **i)** Plano perimétrico - ubicación del predio materia de solicitud en sistema de coordenadas UTM - PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 o Múltiplo aprobado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas; y, **ii)** memoria descriptiva del predio materia de solicitud indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, si los hubiera); ambos autorizados por ingeniero o arquitecto colegio. Asimismo, toda vez que solicita la venta directa invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud, se le requirió que acredite la posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 con cualquiera de los documentos detallados en el inciso j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN; los cuales deben estar vinculados de manera fehaciente con el predio materia de solicitud.

**12.** Que, es pertinente mencionar que esta Subdirección le otorgó a “la Asociación” el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (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 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

**13.** Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue remitido a la dirección de correo electrónico signada por “la Asociación”: [carloscondorcahuana@gmail.com](mailto:carloscondorcahuana@gmail.com), de conformidad con lo dispuesto en el inciso 20.4 del artículo 20 del “TUO de la Ley N° 27444”<sup>2</sup>; sin embargo, al no haber contado con el acuse de recibo respectivo (foja 46), se procedió a la notificación vía Courier, de conformidad con el tercer párrafo del inciso 20.4 del artículo 20 del “TUO de la Ley N° 27444”<sup>3</sup>. En dicha diligencia, el notificador indicó que no fue posible ubicar la dirección consignada por “la Asociación” en su solicitud (Asociación Pecuaria Rinconada del Valle, Calle Los Girasoles Mz. D Lt. 13 - Ancón- Lima -Lima), tal como lo detalla en el Acta de Constancia de fecha 17 de marzo del 2021 (fojas 47 a 50).

**14.** Que, en atención a ello, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 20.1.3 del Art. 20 del del “TUO de la Ley N° 27444”<sup>4</sup>, esta Subdirección solicitó a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (“UTD), mediante Memorando N° 01108-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de abril de 2021 (fojas 51a 52), la notificación vía publicación de el Oficio”. Al respecto, mediante Memorando N° 00460-2021/SBN-GG-UTD de fecha 15 de abril del 2021 (foja 69), “UTD” nos remitió en versión digital la publicación efectuada en el Diario Expreso Nacional el 14 de abril del 2021 (fojas 53 a 54), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.2<sup>5</sup> del artículo 21° del

<sup>2</sup> Artículo 20. Modalidades de notificación

20.4 El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello.

<sup>3</sup> En caso de no recibirse respuesta automática de recepción en un plazo máximo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de efectuado el acto de notificación vía correo electrónico, se procede a notificar por cédula conforme al inciso 20.1.1, volviéndose a computar el plazo establecido en el numeral 24.1 del artículo 24.

<sup>4</sup> Artículo 20. Modalidades de notificación

20.1.3 Por publicación en el Diario Oficial o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, salvo disposición distinta de la ley. Adicionalmente, la autoridad competente dispone la publicación del acto en el respectivo Portal Institucional, en caso la entidad cuente con este mecanismo.

<sup>5</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

“TUO de la Ley N° 27444”; en consecuencia, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido, **venció el 05 de mayo del 2021**.

**15.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 55), “la Asociación” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0404-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0458-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo del 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN PECUARIA RINCONADA DEL VALLE**, representada por Juan Gerónimo Vásquez Soto, 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° 18.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**