



RESOLUCIÓN N° 0607-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 306-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **AGUA FONTANEIL S.A.**, representado por su Gerente General Aníbal Varea Bazo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 16 525,56 m², ubicado en el distrito de San Antonio, provincia de Cañete 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, la Sub Dirección 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. Que, mediante escrito presentado el 19 de noviembre del 2019 (S.I. N° 37229-2019), **AGUA FONTANEIL S.A.**, representado por su Gerente General Aníbal Varea Bazo (en adelante "la administrada") precisa que requiere la venta directa de "el predio", invocando las causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada. (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva (fojas 4); **b)** plano perimétrico (fojas 5); **c)** acta de inspección judicial de fecha 15.04.2003, emitido por la Juez de Paz Carmen Yaya Chumpitaz^[1] (fojas 6); y, **d)** Declaraciones Juradas de Impuesto Predial de los 2001 y 2010 (PR), recibidos por la Oficina de Tesorería de la Municipalidad Distrital de San Antonio de Cañete el 26 de octubre de 2010 con código de predio 0003381^[2] (fojas 9)

[1] Constancia de incorporación N° 00034-2021

[2] Constancia de incorporación N° 00034-2021

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal [3], corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste

5. Que, "la administrada" en su escrito precisa que sustenta su solicitud en la causal d) 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 los inciso 4) del artículo 222° [4] de “el Reglamento”.

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 la solicitud.

9. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de 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 numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

10. 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.

[3] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

[4] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

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

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 347-2020/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo del 2020 (fojas 15), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21270777 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 133896 (fojas 21); ii) se encuentra en ámbito de la Comunidad Campesina Chilca – Sector Chutana, inscrito en el Tomo 98 –Fojas 89, Ficha Registral N° 2404 de la Oficina Registral de Cañete del año 1910, no obstante en la referida Ficha no obran planos de título archivado, conforme indica el Informe Técnico N° 6542-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-OC del 28.03.2017 (S.I. 12377-2017), por lo que no es posible determinar su implicancia con “el predio”; iii) se encuentra en ámbito de la Concesión Minera denominada “ACARIGUA 2019”, cuyo titular es Jorge Edmundo López Champa, asignado con código N° 010225319, situación vigente, para sustancia no metálica; y, iv) de la evaluación del cambio físico y de ocupación, “el predio” se ubica en zona plana, parcialmente cercado por cerco vivo (Noroeste y Sur), que colinda con vías de acceso asfaltadas que se articulan con la Panamericana Sur (altura del Km. 73 y 74), se encuentra ocupado por plantaciones surcadas (95%), cuya antigüedad no fue posible estimar por falta de imágenes disponibles,

12. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección a fin de determinar si “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, procedió a realizar las siguientes consultas:

12.1. Mediante Oficio N° 3514-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre del 2020 (fojas 27), se consultó a la Municipalidad Distrital de San Antonio, si “el predio” se encuentra afectado por sección vial, y de ser el caso indique el área y el porcentaje de superposición. En atención a ello, mediante Oficio N° 031-2020-GSG-MDSA presentado el 22 de diciembre del 2020 (S.I N° 23317-2020) (fojas 35) la referida municipalidad nos informa que “el predio” se superpone con caminos existentes sin nombre, el tramo 1 que atraviesa a “el predio” se superpone en un área aproximada de 265,18 m² y en el tramo 2 se superpone en un área aproximada de 208,18 m².

12.2. Mediante Oficio N° 3515-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre del 2020 (fojas 29), reiterado mediante Oficio N° 00290-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2021 (fojas 38) se consultó a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, si en relación a “el predio” se viene tramitando o evaluando actualmente alguna solicitud; si la solicitud de “la administrada”, puede ser evaluada en el marco legal de sus competencias; si es de naturaleza agropecuaria; y, si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a cargo de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima. En atención a ello, mediante Oficio N° 077-2021/GRDE/DIREFOR/LMPB presentado el 11 de febrero del 2021 (S.I N° 03821-2021) (fojas 44), y , Oficio N° 256-2021- RGL/GRDE/DIREFOR/LMPB, presentado el 24 de mayo del 2021 (S.I N° 13081-2021) (fojas 60), la referida Dirección nos informa que “el predio” se encuentra superpuesto en zona no catastrada y aparentemente tiene explotación agrícola según las imágenes satelitales de Google Earth y se superpone totalmente con el expediente N° 2008-400393 a nombre de Emilio Chávez Fernández Málaga, respecto al procedimiento regulado en el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, encontrándose en estado de evaluación.

12.3. Mediante Oficio N° 00759-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero del 2021 (fojas 50), reiterado mediante Oficio N° 01160-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo del 2021 (fojas 53), se consultó a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, el estado actual del expediente N° 2008-400393 a nombre de Emilio Chávez Fernández Málaga y si este tiene algún vínculo con “la administrada”. En atención a ello, mediante Oficio N° 168-2021-RGL/GRDE/DIREFOR/LMPB, presentado el 23 de marzo del 2021 (S.I N° 07216-2021) (fojas 55); y, el Oficio N° 279-2021- RGL/GRDE/DIREFOR/LMPB, presentado el 2 de junio del 2021 (S.I N° 14052-2021) (fojas 65), la referida Dirección nos informa que el expediente N° 2008-400393 a nombre de Emilio Chávez Fernández Málaga, se encuentra en estado de evaluación y que no obra ningún documento que evidencie un vínculo con “la administrada”.

13. Que, mediante Oficio N° 2103-2021/SBN-DGPE-SDDI de 2 de junio del 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 70), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación técnica presentada, requiriéndole lo siguiente: i) presente el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro

régimen de compraventa regulada por normas especiales; y, ii) presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales; otorgándosele un plazo de diez (10) 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 artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 24 de junio del 2021 (fojas 70), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 12 de julio de 2021.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 73) “la administrada” no cumplió con presentar la subsanación de 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 procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos técnico legales exigidos por la normativa vigente.

16. Que, es preciso mencionar que a través de “el Oficio” se le indicó que deberá de presentar la documentación requerida en esté en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad; sin embargo, en virtud del principio de **presunción de veracidad**^[5], sin perjuicio, de la fiscalización posterior, prevista en el artículo 34°^[6], del referido TUO de la Ley N° 27444 concordante con el numeral 1.16) del artículo IV^[7] del Título Preliminar del mismo cuerpo legal, de requerir nuevamente la venta directa de “el predio”, podrá presentar la documentación solicitada a través del citado documento en copia, para la prosecución del trámite.

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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N° 607-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 681-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2021.

^[5] 1.7. Principio de presunción de veracidad. - En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario.

^[6] Artículo 34.- Fiscalización posterior

34.1 Por la fiscalización posterior, la entidad ante la que es realizado un procedimiento de aprobación automática, evaluación previa o haya recibido la documentación a que se refiere el artículo 49; queda obligada a verificar de oficio mediante el sistema del muestreo, la autenticidad de las declaraciones, de los documentos, de las informaciones y de las traducciones proporcionadas por el administrado.

^[7] 1.16. Principio de privilegio de controles posteriores. -

La tramitación de los procedimientos administrativos se sustentará en la aplicación de la fiscalización posterior; reservándose la autoridad administrativa, el derecho de comprobar la veracidad de la información presentada, el cumplimiento de la normatividad sustantiva y aplicar las sanciones pertinentes en caso que la información presentada no sea veraz.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **AGUA FONTANEIL S.A.**, representado por su Gerente General Aníbal Varea Bazo, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario