



RESOLUCIÓN N° 0677-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N° **486-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **GUMERCINDA VALLES GONZALES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 77 068,67 m², ubicado en la Parcelación Semirústica Club Hípico Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, 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, (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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 presentado el 04 de mayo de 2022 (S.I. N° 11935-2022), **GUMERCINDA VALLES GONZALES** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento"; (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plano Perimétrico – Localización PE-01, con coordenadas UTM DATUM PSAD56, de noviembre de 2013, documentación técnica suscrita por el Ingeniero Civil Milton Edward Villacorta Castro, con registro C.I.P. N° 26697 (habilitado) (fojas 3); **b)** Certificado Literal de la Partida Registral N° 12591209 O.R. Lima, Z.R. N° IX. Sede Lima (fojas 4); **c)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado; de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento" (fojas 5); **d)** Declaraciones Juradas de Autoevaluó HR años 2006, 2007, 2009, 2010 emitidas por la Municipalidad distrital del Santa (fojas 6); **e)** Hoja de Liquidación del Impuesto Predial HLP 2007, 2009, 2010 (fojas 13); **f)** Hoja de Liquidación de Arbitrios Municipales HLA 2009, 2010 (fojas 14 y 16); **g)** Resolución de Gerencia N° 274-2013-MDSR/GDUyE de fecha 04.12.2013 (fojas 19); **h)** Recibo N° 010085526 cancelado el 26 de octubre de 2016 (fojas 21); **i)** Constancia de Posesión N° 035-2014-MDSR del 10 de enero de 2014 (fojas 27); **j)** Contrato de Compra/venta de acciones y derechos del 12 de enero de 2006 (fojas 29).

4. Que, en ese sentido el procedimiento de 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" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los

artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 -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, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la 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”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

10. 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° 00898-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2022 (fojas 31) complementado con el Informe Preliminar N° 00345-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo del 2023, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido en cinco ámbitos extensión

Cuadro 1: Superposición con predios del Estado				
Partida O.R. Lima Z.R. N° IX. Sede Lima	CUS	Titular	Área m2	Porcentaje (%)
12591209	54276	ESTADO	67 387,09	87,44
13887847	106995	ESTADO	4 697,20	6,09
13887850	107002	ESTADO	1 753,54	2,28
13887848	107005	ESTADO	3 006,88	3,90
12440721	53180	ESTADO	223,96	0,29
TOTAL			77 068,67	100,00

ii) Consultado el GEOSERVIDOR de la SBN, se observa que los CUS N° 54276, 106995, 107005 y 53180 se encuentran incorporados al Portafolio de predios del Estado sin propuesta de subasta pública con códigos vigentes 334-2020, 637-2020, 638-2020 y 765-2021.

iii) Se superpone con 03 procesos judiciales NO CONCLUIDOS, que obran en los legajos siguientes:

- Legajo 035-2018: SBN demanda a terceros, solicita inspección técnico policial - fiscal del predio ubicado frente a la calle 15 a la altura denominada playa grande y al noreste de la urbanización Santa Rosa, distrito de Santa Rosa provincia y departamento de lima de un área de 18 792,66 m².

- Legajo 148-2014: SBN demanda a terceros, mediante la presente demanda de reivindicación la SBN pretende la restitución del predio de 1 200,43 m2, ubicado al este del asentamiento humano la arboleda, parta alta lomas de santa rosa (referencia club hípico), distrito de santa rosa, provincia y departamento de lima, el mismo que forma parte de otro de mayor extensión de 888 647,30 m2, de propiedad del estado peruano, el mismo que se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 12052479 de la oficina de registro de predios de la ciudad de lima y anotado en el registro SINABIP N° 16925-lima, del sistema de información nacional de bienes estatales de la superintendencia nacional de bienes estatales.
- Legajo 425-2016: SBN demanda a terceros, se instauró denuncia penal contra Javier Fernando arce Alvarado y Alex Johnny centeno ramos por la presunta comisión del delito contra la fe pública en la modalidad de uso de documento falsificado y otros.

- iv) Del histórico de imágenes satelitales del Google Earth (periodo 2007 – 2021) se observa que se trata de un predio de suelo árido, parcialmente comprende cerro de pendiente moderada y el 60% aproximadamente es de topografía de pendiente leve casi plano, con presencia de ocupaciones dispersas sobre aproximadamente el 30%, cuyos primeros indicios son posteriores al 25 de noviembre de 2010, no se advierte cerco perimétrico que delimite el acceso a terceros, sin embargo, es posible que la topografía constituya un elemento de la naturaleza que coadyuva en el control de “el predio”.v) Se encuentra superpuesto con dos concesiones mineras denominadas: Phoenix 20 y Phoenix 24, cuyo titular es la Minera MAPSA S.A., ambas en estado extinguido.
- v) Se encuentra zonificado; conforme lo verificado en el Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa del Reajuste Integral de Zonificación del distrito de Santa Rosa - Área de Tratamiento Normativo I, aprobado con Ordenanza N° 2209-MML probada el 20.12.19; de la siguiente manera:

ZONIFICACIÓN	Área m ²	Porcentaje (%)
<i>RDM</i>	43 200,38	56,06
<i>RDM-e</i>	33 604,74	43,60
<i>OU-Otros Usos</i>	263,55	0,34
<i>TOTAL</i>	77 068,67	100,00

- vii) El Contrato de Compra/venta de acciones y derechos del 12 de enero de 2006, describe que don Pedro Rafael Ricardo Rossella Horsak vende a doña Gumercinda Valles Gonzales (“la administrada”), un predio con un área de 77 068,67 m2 que forma parte de un área de 128,128 m2 parte integrante de la parcelación semi rústica Club Hípico Santa Rosa, en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; descripción insuficiente para establecer la correspondencia con “el predio”. Asimismo, de la revisión del título archivado 5333 de 06.03.1969 y partida registral N° 11053003 O.R. Lima proporcionados por los registros públicos respecto a lo inscrito en Fojas 433 del Tomo 1037 del Registro de Predios de Lima, no obran documentos u otros elementos que permitan graficar y ubicar el ámbito inscrito; ratificando así que no es posible determinar de manera precisa la relación del Contrato de Compra/venta de acciones y derechos del 12 de enero de 2006, con “el predio”, sin perjuicio que el área indicada en dicho contrato corresponda con el área de “el predio”.
- viii) Sin perjuicio de lo señalado, dado que en el citado documento se menciona que don Pedro Rafael Ricardo Rossella Horsak (vendedor) es heredero universal de los derechos y acciones entre otros respecto de un área de 128,128 m² que forma parte integrante de la Parcelación Semi Rústica Club Hípico Santa Rosa – distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a Fojas 433 del Tomo 1037 del Registro de Predios de Lima, y del cual forma parte el predio materia del Contrato de Compra-venta.

11. Que, de lo antes expuesto se ha podido determinar que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y es de libre disponibilidad, por lo que corresponde que esta Subdirección evalúe si la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, cuyos requisitos son: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”); las cuales deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, ahora bien, de la calificación formal de los documentos presentados por “la administrada”, con los cuales pretende acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte lo siguiente:

- a) El Contrato de Compraventa de acciones y derechos del 12 de enero de 2006; de conformidad a lo establecido en el artículo 245¹ del Código Procesal Civil no constituye un documento de fecha cierta; siendo así no cumple con establecido en el literal b) del numeral 3 del artículo 223° de “el Reglamento”.
- b) La declaración jurada de Autoavaluo correspondiente al año 2006 con sello de recibido de fecha 11 de enero de 2014 y declaraciones juradas de Autoavaluo correspondientes a los años 2007, 2009 y 2010 del 08 de agosto de 2017, todas emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa; al respecto debemos indicar que de conformidad con el literal a) del numeral 3 del artículo de 223.3 de “el Reglamento” las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente; por lo que no resulta un documento suficiente para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión.
- c) Las hojas de liquidación del impuesto predial y arbitrios correspondientes a los años 2007, 2009 y 2010 del 08 de agosto de 2017; al respecto debemos indicar que dichos documentos tienen por objeto determinar el importe de la deuda tributaria, más no acredita el ejercicio de la posesión además ha sido emitido con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; siendo así, no resulta un documento idóneo para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión, ello de conformidad con el artículo 223° de “el Reglamento”.
- d) El recibo de pago n° 010085526 del impuesto predial y arbitrios correspondiente a los años 2005 al 2016 con fecha de cancelación el 26 de octubre de 2016, de conformidad con el literal a) del numeral 3 del artículo de 223.3 de “el Reglamento” los pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente; por lo que no resultan documentos suficientes para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión.
- e) La Resolución de Gerencia n° 274-2013/MDSR/GDUyE del 04 de diciembre de 2013 y Constancia de Posesión N° 035-2014-MDSR, emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa; al respecto dichos documentos han sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; siendo así, no resulta un documento idóneo para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión, ello de conformidad con el artículo 223° de “el Reglamento”

13. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección mediante Oficio N° 01094-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2022, le requirió a “la administrada” que presente lo siguiente: **a)** medios probatorios de acuerdo a lo señalado en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, los cuales deberán guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa; **b)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) 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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de Ley N° 27444”.

14. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado el 27 de junio de 2023 en el domicilio señalado por “la administrada”, siendo recibido por María Conde Cordero quien se identificó con D.N.I. N.° 08586961, manifestando ser encargada de la vivienda, dejándose constancia además que el domicilio tiene puerta de metal y fachada blanca, conforme lo indicado por el acta de notificación; en ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.3 del “T.U.O. de la Ley N.° 27444”. Por tanto,

¹ **Artículo 245.-** Fecha cierta Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1.- La muerte del otorgante; 2.- La presentación del documento ante funcionario público; 3.- La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4.- La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y 5.- Otros casos análogos. Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.

el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 14 de julio de 2023.

15. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID “la administrada” no cumplió con subsanar la observación advertida 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 lo señalado en los considerandos precedentes.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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 Brigada N° 0688-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2013 y el Informe Técnico Legal N° 0770-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2013.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada **GUMERCINDA VALLES GONZALES**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR a la Procuraduría, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI