



RESOLUCIÓN N° 054-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 520-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **R. INDUSTRIA RUBBER PARTS SOCIEDAD ANONIMA CERRADA** representada por su gerente general Remo Yuri Rafaele Barboza, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 500.00 m², ubicada en la Asociación popular la variante de Ancón, Sub Lote 3 área mayor esquina calle Canta con Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 26225; en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 4 de junio de 2018 (S.I. N° 20807-2018), R. INDUSTRIA RUBBER PART S.A.C. representada por su gerente general Remo Yuri Rafaele Barboza (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 6); **2)** acta de inspección judicial expedida por Juez del Juzgado de Paz de Ancón, Enrique Amador Cueto Carbajal, el 12 de agosto del 2009 (fojas 7); **3)** Declaración jurada del impuesto predial del 2018 (fojas 10 al 12); declaración jurada de impuesto predial HR PU 2017 (fojas 13 al 17); **4)** testimonio expedido por el notario Dr. Hugo Echevarría Arellano el 29 de mayo del 2018 (fojas 18 al 21); **5)** testimonio expedido por el notario Dr. Hugo Echevarría Arellano el 21 de diciembre del 2015 (fojas 22 al 25); **6)** acta de constatación expedida por el notario Dr. Luis Manuel Gómez Verastegui el 20 de junio del 2017 (fojas 26 al 27); **7)** copias de fotografías de "el predio" (fojas 28 al 37); **8)** constancias de vivencia expedidas por la Asociación Popular la Variante de Ancón el 6

de enero del 2016 y 4 de marzo del 2017 (fojas 38 y 39); **9)** constancias de posesión expedidas por la Municipalidad Distrital de Ancón el 14 de octubre del 2013, 31 de marzo del 2014 y 26 de enero del 2018 (fojas 40 al 42); **10)** certificado de vigencia expedido por la Oficina Registral de Lima- Zona Registral N° IX – Sede Lima el 29 de mayo del 2018 (fojas 43); **11)** copia literal de la partida N° 42647683 del Registro de Predios expedida por la Oficina Registral de Lima- Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 17 abril del 2018 (fojas 46 al 107); **12)** certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Lima- Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 108); **13)** informe técnico N° 014419-2017-SUNARP-Z.R. N° IX/OC suscrito por el geógrafo de catastro Wilfredo Leónidas Depaz Martínez, el 5 de julio del 2017 (fojas 110); **14)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides (fojas 112); **15)** plano perimétrico (lámina P-01) suscrito por el arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides en junio del 2017 (fojas 113); y, **16)** plano de ubicación y localización (lamina U-01) suscrito por el arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides en junio del 2017 (fojas 114).



4. 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° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 las solicitudes.



6. Que, el numeral 140.1) del artículo 140° 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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

7. 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.

8. 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.



9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 054-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 679-2018/SBN-DGPE-SDDI el 10 de julio de 2018 (fojas 115), según el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (foja 46), con CUS N° 26225; y, **ii)** se superpone con el ámbito del proceso judicial de prescripción adquisitiva N° 201-2015.



11. Que, mediante escrito presentado el 1 de agosto de 2018 (S.I. N° 28261-2018) (fojas 118) “el administrado” adjunta carta poder legalizada por el Notario de Lima, Francisco Banda González el 1 de agosto del 2018 (fojas 119).

12. Que mediante escrito presentado el 7 de agosto de 2018 (S.I. N° 29079-2018) (foja 127), “el administrado” modifica su petitorio en el extremo que alega que su solicitud de venta directa se enmarca en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”.

13. Que, en tal sentido, se emitió el Informe Preliminar N° 1136-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2018 (foja 122), que confirmó lo señalado en el Informe Preliminar N° 679-2018/SBN-DGPE-SDDI.

14. Que, en virtud a lo expuesto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio”, advirtiéndose lo siguiente:

14.1. Respecto al acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz del Distrito de Ancón de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, Enrique Amador Cueto Carbajal, el 12 de octubre de 2009 (fojas 7); es de precisar que dicho documento no cuenta con datos técnicos suficientes para determinar la correspondencia indubitable con “el predio”, por lo tanto, no sería idóneo para acreditar la posesión en el mismo.



14.2. Los recibos de pago del impuesto predial emitidos por la Municipalidad Distrital de Ancón el 20 de octubre del 2017 (foja 14), 12 de marzo de 2018 (fojas 16); las constancias de posesión emitidas por la Municipalidad Distrital de Ancón el 14 de octubre del 2013, 31 de marzo del 2014, 26 de enero del 2018 (fojas 40 al 42); y, los contratos de transferencia de posesión celebrados el 15 de diciembre del 2015 y 18 de diciembre del 2015 (fojas 18 al 25), han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.

14.3. La declaración jurada de autoavalúo PU (foja 10) y HR (foja 11) emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 17 de octubre del 2017, sin fecha de cancelación, no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de la posesión en “el predio”; en la medida que la posesión se computa a partir de la fecha en que han sido presentadas y canceladas ante la autoridad competente, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”^[1].



[1] j.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR) y los recibos de pago de los

14.4. Las constancias de vivencia emitidas por la Asociación Popular La Variante de Ancón el 6 de enero del 2016, 4 de marzo del 2017 (fojas 38 y 39), y las diez fotografías (fojas 28 al 37); no han sido emitidas por una entidad, razón por la cual no cumplen con la formalidad requerida por el literal j.5^[2] del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.



15. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 3584-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (foja 128) está Subdirección solicitó a “el administrado” presente medios probatorios que acrediten la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, las cuales deben guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) 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 numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del D.S. N° 006-2017-JUS – “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

16. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 3 de diciembre del 2018, en el domicilio indicado por “el administrado” en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación N° 000805 – Características del Domicilio: Fachada: color verde, N° de Pisos: 2) (fojas 127), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5^[3] del artículo 21° de la Ley N° 27444; en la medida que en la primera visita realizada el 30 de noviembre de 2018, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se tiene que “el administrado” fue válidamente notificada. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 27 de diciembre de 2018**.



17. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 130) “el administrado” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro del 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

18. 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 Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 048-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0077-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2019.

tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

(...)

[2] Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 054-2019/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **R. INDUSTRIA RUBBER PART S.A.C.** representada por su gerente general Remo Yuri Rafaele Barboza, 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. 20.1.1.4



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