



RESOLUCIÓN N° 208-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de febrero de 2019

VISTO:

El expediente N° 840-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN LOS ÁNGELES DE PACHACAMAC**, representada por su presidente Avelina Serrano Chipana, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos área de 2 334,80 m² y 606,00 m² ubicadas en el Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez – Parcela B, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscritas a favor del Estado en la partida registral N° P03183327 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 40418, en adelante “el predio 1” y “el predio 2”; 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.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 24 de julio de 2018 (S.I. N° 27316-2018), la Agrupación Los Ángeles De Pachacamac, representada por Marco Antonio Ventocilla Yacchi (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva del plano perimétrico de la Agrupación Los Ángeles de Pachacamac sector José Gálvez Barrenechea de julio de 2018 (fojas 2); **2)** copia certificada del certificado de zonificación y vías N° 1032-2018-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 4 de julio de 2018 (fojas 4); **3)** copia simple del certificado de búsqueda catastral N° 00628-2018 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro el 5 de junio de 2018 (fojas 7); **4)** planos perimétricos de julio de 2018 (fojas 10); **5)** plano de ubicación de julio de 2018 (fojas 12); **6)** copia autenticada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 4 de agosto de 2000 (fojas 14); **7)** copia autenticada del contrato de compra venta de derecho y acciones de posesión otorgado el 9 de mayo de 2009 a favor de la Martín Ricardo Perez Palomino y Catalina Virginia Castillo Ancco (fojas 15); **8)** copia autenticada de la constancia de posesión N° 1488-2014-MDP/GDUR



emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 16 de junio de 2014 (fojas 17); y, **9)** copias simples de la declaraciones juradas de autovaluó (HR, PR y HLA) correspondiente al periodo 2018 (fojas 18).

4. Que, mediante escrito presentado el 3 de octubre de 2018 (S.I N° 36256-2018) (fojas 25), "la administrada" solicita obtener algún informe sobre su solicitud de venta directa respecto de "el predio", asimismo adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** planos de ubicación de septiembre de 2018 (fojas 26); y **2)** planos perimétricos de septiembre de 2018 (fojas 29).

5. 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 objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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").

6. 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 (evaluación formal 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO 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".

8. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, 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, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1404-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018 (fojas 35) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio 1" y "el predio 2" lo siguiente: **i)** se encuentran en un área de mayor extensión inscritos a favor del Estado en la partida registral N° P03183327 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 40418



RESOLUCIÓN N° 208-2019/SBN-DGPE-SDDI

(fojas 38); **ii**) se encuentran ubicados gráficamente en el distrito de Villa Maria del Triunfo y no en el distrito de Pachacamac; y, **iii**) según el certificado de zonificación adjuntado por "la administrada" se encuentra en zonificación de Residencial de densidad Media – RDM.



11. Que, mediante Oficio N° 3787-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2018 (fojas 43), esta Subdirección consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), si tiene planificado ejecutar algún programa de formalización sobre "el predio 1" y "el predio 2", consulta que fue puesta en conocimiento a "la administrada" mediante el Oficio N° 3803-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2018 (fojas 45). Al respecto, con Oficio N° 9124-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 3 de enero de 2019 (S.I. N° 00137-2019) (fojas 47), COFOPRI nos comunica que no está ejecutando procesos de formalización en el área de consulta.

12. Que, mediante escrito presentado el 28 de diciembre de 2018 (S.I N° 46325-2018) "la administrada" señala que Marco Antonio Ventocilla Yacchi sea considerado como su asesor técnico; asimismo varía su domicilio (fojas 46).

13. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

13.1 La copia autenticada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo el 4 de agosto de 2000 (fojas 14) y la copia autenticada del contrato de compra venta y derecho y acciones de posesión celebrado el 9 de mayo de 2009 (fojas 15); no cuentan con datos técnicos que permitan determinar la ubicación exacta de "el predio 1" y "el predio 2", teniéndose en cuenta además que señalan áreas distintas a las solicitada (1,59 hectáreas y 128,00 m²).

13.2 La copia autenticada de la constancia de posesión N° 1488-2014-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 16 de junio de 2014 (fojas 17); ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, asimismo indica un área distinta a la solicitada (120,5 m²).

13.3 Las copias simples de la declaraciones juradas de autovaluó (HR, PR y HLA) correspondiente a al periodo 2018 (fojas 18); 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 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.



14. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 185-2019/SBN-DGPE-SDDI de 18 de enero de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 50), se le requirió a "la administrada" la documentación siguiente: i) presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con "el predio 1" y "el predio 2", ii) presente el libro de padrón de asociados; y, iii) presente el acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad de "el predio" que ocupan; 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 146.1 del artículo 146° del "T.U.O. de la Ley N° 27444".

15. Que, del Acta de Notificación de "el Oficio" (fojas 49), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por "la administrada" en su solicitud de venta directa y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 22 de enero de 2019 al no encontrarse presente "la administrada" u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 21 de enero de 2019; motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del "TUO de la Ley N° 27444". En ese sentido, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 13 de febrero del 2019.**

16. Que, mediante escrito presentado el 12 de febrero de 2019 (S.I. N° 04417-2019) (fojas 52), dentro del plazo establecido para subsanar, "la administrada" adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en "el Oficio".

17. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "la administrada" ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

17.1 Respecto a presentar nuevos medios probatorios de posesión expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 que correspondan a "el predio":

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta "la administrada" cumple con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar el ejercicio de su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 sobre "el predio", de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

- La copia fedateada del contrato de compra y venta de derecho y acciones de posesión celebrado el 9 de mayo de 2009 (fojas 54) y la copia simple de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 4 de agosto de 2000 (fojas 56); ya fueron evaluados por esta Subdirección conforme se advierte en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.



RESOLUCIÓN N° 208-2019/SBN-DGPE-SDDI

- La copia simple del contrato de compra y venta de derechos y acciones de posesión celebrada el 5 de septiembre de 2012 (fojas 103), la copia simple de carta DPBT. 1334100 emitida por la empresa de energía eléctrica Luz del Sur el 23 de agosto de 2014 (fojas 106), la copia fedateada del contrato de compra y venta de derechos y acciones de posesión celebrado el 5 de septiembre de 2012 (fojas 107), la copia fedateada del contrato de compra y venta de derechos y acciones de posesión celebrado el 30 de octubre de 2012 (fojas 109), la copia fedateada del contrato de compromiso de venta celebrado el 12 de octubre de 2012 (fojas 111) y la copia simple del contrato de compromiso de venta celebrado el 6 de noviembre de 2012 (fojas 113); han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, teniéndose en cuenta además que señalan áreas distintas a la solicitada (117,80 m², 114,00 m², 117,80 m², 128,00 m² y 231 m²).

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, "la administrada" no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no ha cumplido con subsanar la primera observación.

17.2 Respecto a presentar el Libro de Padrón de Asociados:

"la administrada" adjunta la copia fedateada del registro de padrón de socios (fojas 59); en concordancia con lo requerido en el literal j.6 del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2004/SBN".

Por lo expuesto, se ha podido determinar que "la administrada" ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

17.3 Respecto a presentar el acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad de "el predio" que ocupan:

"la administrada" adjunta la copia simple del acta de asamblea general extraordinaria del 10 de febrero de 2019 (fojas 57); no obstante esta no ha sido acompañada con una declaración jurada sobre su autenticidad, de conformidad con lo señalado en el artículo 49³ del "T.U.O. de la Ley N° 27444".

Por lo expuesto, se ha podido determinar que "la administrada" no ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

³ Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.



18. Que, atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "la administrada" solo cumplió con subsanar una de las tres observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibles sus pedidos de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. 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° 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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 218-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0240-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **AGRUPACIÓN LOS ÁNGELES DE PACHACAMAC**, representada por su presidente Avelina Serrano Chipana, 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 del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES