



RESOLUCIÓN N° 405-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de mayo de 2019

VISTO:

El expediente N° 485-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROBERTO CARLOS TORPOCO CÉSPEDES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 411 967,28 m² ubicado al norte del asentamiento humano Virgen de Fátima de Jerusalén, al Sur del Penal Piedras Gordas, altura del Km. 38 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,


CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 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.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 29 de mayo de 2018 (S.I. N° 19852-2018) **ROBERTO CARLOS TORPOCO CÉSPEDES** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d) del artículo 77º de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (foja 3); **b)** memoria descriptiva del 9 de mayo de 2018 suscrita por el arquitecto Luis Swayne Barrios (foja 4); **c)** copia certificada de la Resolución Jefatural N° 04529-2005-INACC/J del 9 de noviembre de 2005 (foja 7); **d)** copia certificada de la Partida N° 11849265 del Registro de Minería de la Zona Registral N° IX – Sede Lima del 23 de mayo del 2018 (foja 14); **e)** muestras fotográficas de "el predio" (foja 20); y **f)** plano perimétrico y de ubicación suscrito por el arquitecto Luis Swayne Barrios (foja 28).






4. Que, mediante escrito presentado el 22 de Junio de 2018 (S.I. N° 23289-2018), "el administrado" adjunta la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del recibo de pago por derecho de vigencia del 2018 ante el INGEMMET (foja 32); **b)** copia legalizada de la Constancia de Vigencia N° 71-2018-INGEMMET/DDV del 19 de marzo del 2018 (foja 33); **c)** copia legalizada de la Carta del 11 de setiembre de 2017 dirigida a Fray Luis Vega Paulino y Abicena Barrera Jiménez, mediante la cual, entre otras, le otorga poder para que puedan ejercitar cualquier tipo de denuncia (foja 34); **d)** copia legalizada de la denuncia policial del 21 de setiembre del 2017 ante la Comisaria de Zapallal (foja 35); **e)** copia legalizada del Contrato de Locación de Servicios suscrita por "el administrado" y Argos Seguridad Integral S.A.C., representada por Karina Milka Elizabeth Torres Kari el 26 de febrero del 2018 (foja 37); **f)** copia legalizada del acta de instalación de SSSVP 044/18-OP emitida por Argos Seguridad Integral S.A.C. el 27 de febrero del 2018 (foja 45); **g)** copia legalizada de dos recibos de pago del 14 de marzo de 2018 y 27 de marzo del 2018 (foja 46); **h)** copia legalizada de contrato de guardiana del 26 de febrero de 2018 (foja 51); y, **i)** comprobante de pago de cuatro cámaras de seguridad del 6 de marzo del 2018 (foja 53).



5. Que, el procedimiento 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, 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 865-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2018 (fojas 57), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 19 451,01 m² (4,72%) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12334758 de la Oficina Registral de Lima (foja 62); **ii)** 1 131,12 m² (0,27%) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13774298 de la Oficina Registral de Lima (foja 65); **iii)** 1 651,64 m² (0,40%) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13774297 de la Oficina Registral de Lima (foja 67); **iv)** 255 896,35 m² (62,12%) se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12186051 de la Oficina Registral de Lima (foja 69); **v)** 490,58 (0,12%) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14027609 de la Oficina Registral de Lima (foja 73); y **vi)** 133 168,82 m² (32,33%) se encuentra inscrito a favor de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana en la partida registral N° 13774296 de la Oficina Registral de Lima (foja 75); y **ii)** existe un área de 177,77 m² (0,04%) que no cuenta con inscripción registral.



RESOLUCIÓN N° 405-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, esta Subdirección procede a evaluar la documentación presentada por “el administrado” con la que pretende acreditar el ejercicio de posesión, advirtiendo lo siguiente: **i)** la copia de la Resolución Jefatural N° 0529-2005-INACC/J emitida por el Instituto de Concesiones y Catastro Minero el 9 de noviembre de 2008, no acredita que ostente la posesión sobre el área materia de concesión, ya que únicamente contiene el título de concesión minera otorgado (foja 7); y **ii)** el comprobante de pago por concepto de derecho de vigencia del 20 de junio de 2018, la constancia de vigencia N° 71-2018-INGEMMET/DDV emitida por INGEMMET el 19 de marzo de 2018 (foja 31), la copia de denuncia policial emitida por la Comisaria Zapallal el 21 de setiembre de 2017 (fojas 35), la copia del contrato de locación de servicios de protección, seguridad y vigilancia del 26 de febrero de 2018 (foja 37), la copia del contrato de guardianía del 16 de marzo del 2018 (foja 48), la copia del contrato de guardianía del terreno denominado concesión minera San Sebastián Uno del 26 de febrero de 2018 (foja 51); han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no serían idóneos para acreditar la posesión sobre “el predio”, con una antigüedad mayor a cinco (5) años.

10. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2591-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (foja 78) por el cual se requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica en la que excluya el área que no se encuentra inscrita a favor del Estado; y, **ii)** presente nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre del 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”; otorgándosele el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para su presentación.

11. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado a “el administrado” el 1 de octubre de 2018 (foja 78) en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Juan Galceran Nextres, quien se identificó con Carnet de Extranjería N° 000631607, y señaló ser encargado, motivo por el cual, el plazo para que subsane las observaciones advertidas, venció el 24 de octubre de 2018.

12. Que, mediante escrito presentado el 22 de octubre de 2018 (S.I. N° 38334-2018) (foja 80), es decir antes del vencimiento del plazo otorgado, “el administrado” solicita a esta Superintendencia una ampliación de plazo para subsanar lo requerido en “el Oficio”. En ese sentido, esta Superintendencia emitió el Oficio N° 3323-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2018 (foja 83) por el cual se comunica a “el administrado” que se le otorga el plazo solicitado, otorgándole quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, por única vez. El referido oficio fue notificado a “el administrado” el 14 de noviembre de 2018, bajo puerta, en la dirección indicada en su escrito de solicitud de compra directa (foja 1), en cumplimiento de lo establecido en el numeral 21.5 del artículo 21 del T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General. Por lo que, el plazo otorgado venció el 6 de diciembre del 2019.



13. Que, mediante escrito presentado el 3 de diciembre de 2018 (S.I. N° 43897-2018), "el administrado" solicita se declare sin efecto "el Oficio" cuestionando las observaciones realizadas por esta Subdirección, alegando lo siguiente: **i)** que el área de 133 168,82 m² (32,33%) ha sido revertido a favor del Estado-SBN, siendo éste el actual propietario de dicha área; y **ii)** que ha construido en "el predio", lo que puede ser corroborado en la inspección.

14. Que, corresponde a esta Subdirección, además de absolver los argumentos glosados en el considerando precedente, evaluar si se ha cumplido con levantar las observaciones contenidas en "el Oficio", conforme se detalla a continuación:

14.1. Respetto a la primera observación:

De la revisión de la documentación presentada por "el administrado" se advierte que no ha presentado documentación técnica con la cual excluya el área de 177,77 m² (0,04%) que no cuenta con inscripción registral y sobre la cual no es posible realizar actos de disposición de acuerdo al artículo 48° de "el Reglamento"¹.

En cuanto al área de 133 168,82 m² (32,33%), es preciso indicar que "el Oficio" fue emitido por esta Subdirección el 28 de setiembre de 2018, fecha en la que si bien ya se había aprobado la reversión de la citada área a favor del Estado (Resolución N.º 636-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de setiembre de 2018), esta no se encontraba inscrita, conforme se advierte del asiento C0003 de la referida partida registral N° 13774296; por lo que se prescinde la observación en este extremo al haberse determinado que a la fecha el 32,33% de "el predio" es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia.

Estando a lo expuesto, se ha determinado que "el administrado" no ha cumplido con excluir el área sin inscripción registral.

14.2. Respetto a la segunda observación:

Se le requirió presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010; sin embargo, no adjunta ninguna prueba que acredite la posesión efectiva con anterioridad al plazo indicado, alegando la construcción de un cerco de ladrillos con columnas y vigas, sin establecer la antigüedad del mismo.

Al respecto, es preciso indicar que el artículo 6.2. de "la Directiva N° 006-2014/SBN" enumera aquellos documentos que deberán ser presentados por los administrados que pretenden adquirir un predio de titularidad del Estado bajo la modalidad de venta directa.

Asimismo, los artículos 6.1. y 6.3. del mismo cuerpo normativo establecen como una de las etapas del procedimiento de venta directa la evaluación formal de la solicitud, lo cual implica la verificación de la documentación presentada por "el administrado" y con la cual sustenta su requerimiento. Siendo que, de haberse determinado el cumplimiento de los requisitos formales de la causal, la unidad competente, en este caso la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, efectuará la inspección técnica del predio solicitado.

Por lo anteriormente expuesto, en el caso en concreto "el administrado" no ha cumplido con presentar los requisitos formales que sustentan su requerimiento, no habiendo superado la etapa de evaluación formal; por lo que no corresponde que se realice la inspección técnica de "el predio". Razón por la que, no ha subsanado la segunda observación.

¹ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 405-2019/SBN-DGPE-SDDI

15. Que en virtud de lo señalado, en los párrafos anteriormente "el administrado" no ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio", por lo que 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 exigidos por la normativa vigente.

16. Que, de otro lado corresponde comunicar 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, el Informe de Brigada N° 480-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019; y, los Informes Técnicos Legales N° 0512, 0513, 0514, 0514, 0515, 0516 y 0517-2019/SBN-DGPE-SDDI, todos ellos del 2 de mayo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROBERTO CARLOS TORPOCO CÉSPEDES** 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