



## **RESOLUCIÓN N° 098-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de enero de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 815-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ESTABLO GALLARDO**, representada por su presidente Alfredo Cayo Yucra, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 21 402,34 m<sup>2</sup>, ubicado frente a la Asociación Cesar Vallejo, altura del Km. 33.50 de la Panamericana Norte, distrito de Puente Piedra, 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° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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 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 6 de septiembre de 2018 (S.I. N° 32843-2018), la Asociación de Vivienda Establo Gallardo, representada por su presidente Alfredo Cayo Yucra (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del plano perimétrico correspondiente a "el predio" de junio de 2018 (fojas 8); **2)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" de febrero de 2018 (fojas 9); **3)** copia simple del plano de localización correspondiente a "el predio" de junio de 2018 (fojas 15); **4)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 043-2018/SGCSPU-GDU-MDPP emitida por la Sub Gerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 22 de marzo de 2018 (fojas 16); **5)** copia simple del contrato de compra venta celebrado el 31 de agosto de 1975 (fojas 24); **6)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 240-2010/SGCPU-GDU-MDPP emitida por la Sub Gerencia Catastro y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 23 de marzo de 2010 (fojas 25); **7)** plano de perimétrico – ubicación (fojas 27); **8)** las copias simples de la declaraciones juradas (PU y HR) correspondiente a los años 1983, 1984, 1985, 1989, 1992, 1996, 1998, 1999,



2000, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014 emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 27 de marzo del 2014, 3 de enero de 2014, 24 de julio de 2012, 1 de diciembre de 2011, 17 de agosto de 2012, 28 de junio de 1989, 19 de enero de 1994 y 13 de enero de 1985 (fojas 28); **9)** copia simple del comprobante de pago emitido pro al Municipalidad de Puente Piedra el 2 de marzo de 1988 (fojas 51); **10)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 274-2017/GPV-MDPP emitida por la Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 16 de agosto de 2017 (fojas 53); **11)** copia simple de la carta N° 391-2017/GPV-MDPP emitida por la Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 16 de agosto de 2017 (fojas 54); **12)** copias simples de las constancias de posesión emitida por la Subgerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 6 de enero de 2017, 20 de enero de 2017, 27 de abril de 2018, 6 de abril de 2018, 2 de mayo de 2018, 6 de marzo de 2018, 15 de mayo de 2018, 28 de febrero de 2018 y 7 de marzo de 2018 (fojas 63); **13)** copia simple del recibo de pago emitido por la empresa de servicio de agua potable y alcantarillado de Lima (SEDAPAL) el 30 de mayo de 2018 (fojas 100); **14)** copia simple del cargo de la solicitud presentado ante la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL el 30 de mayo de 2018 (fojas 101); **15)** copias simples de las recibos emitidos por la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (SEDAPAL) el 11 de marzo de 2015, 16 de enero de 2014, 16 de mayo de 2013, 17 de abril de 2012, 16 de agosto de 2011, 1 de febrero de 2009 (fojas 103); **16)** copia simple de la boleta de venta emitida por la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL sin fecha de emisión (fojas 109); **17)** copia simple de la solicitud de acceso a los servicios de saneamiento de 19 de febrero de 2018 (fojas 110); **18)** copia simple de la nota de crédito emitida por SEDAPAL el 18 septiembre de 2007 (fojas 111); **19)** copia simple del comprobante de caja emitida por la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL el 18 de septiembre de 2007 (fojas 112); **20)** copia simple de la constancia de recepción de solicitud emitida por la Empresa de Distribución Eléctrica de Lima Norte S.A.A. - EDELNOR el 23 de agosto de 2018 (fojas 114); **21)** copia simple de la solicitud de inspección de electrificación definitiva el 23 de agosto de 2018 (fojas 115); y, **22)** copias simple de los recibos emitidos por la Empresa de Distribución Eléctrica de Lima Norte S.A.A. (EDELNOR) el 27 de noviembre de 2015, 30 de diciembre de 2014, 29 de noviembre de 2013, 30 de julio de 2012, 29 de abril de 2011, 29 de octubre de 2010 y 29 de diciembre de 2009 (fojas 116).

**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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

**6.** Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/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 quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".



## **RESOLUCIÓN N° 098-2019/SBN-DGPE-SDDI**

7. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la LPAG"), 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".



8. 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.

9. 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.

10. 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.



11. Que, en relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018 (fojas 124), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** 20 008,24 m<sup>2</sup> (representa el 93,49 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14031519 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 115651 (fojas 129); **ii)** 1 322,43 m<sup>2</sup> (representa el 6,18 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13285146 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 87492 (fojas 127); **iii)** 50,84 m<sup>2</sup> (representa el 0,24 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P01234722 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 131); y, **iv)** 20,84 m<sup>2</sup> (representa el 0,10 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P01262910 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 136).



12. Que, mediante Oficio N° 3363-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018 (fojas 140), esta Subdirección consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), si tiene planificado ejecutar algún programa de formalización sobre "el predio", consulta que fue puesta en conocimiento a "la administrada" mediante el Oficio N° 3419-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2018 (fojas 141). Siendo, que en el Oficio N° 8637-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 10 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44534-2018) (fojas 142), COFOPRI nos comunica

que no ha realizado proceso de saneamiento físico – legal e informa que el Programa de Adjudicación de Lotes - PAL, no está ejecutando procesos de formalización en el área de consulta.

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 simple del contrato de compra venta celebrado el 31 de agosto de 1975 (fojas 24); y, la copia simple del comprobante de pago emitido pro al Municipalidad de Puente Piedra el 2 de marzo de 1988 (fojas 51); no cuentan con datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación exacta de “el predio” ni su correspondencia con éste, asimismo el contrato de compra venta indica un área menor a la solicitada (6 000,00 m<sup>2</sup>).

13.2. Las copias simples de la declaraciones juradas (PU y HR) correspondiente a los años 1983, 1984, 1985, 1989, 1992, 1996, 1998, 1999, 2000, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014 emitidos por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 27 de marzo del 2014, 3 de enero de 2014, 24 de julio de 2012, 1 de diciembre de 2011, 17 de agosto de 2012, 28 de junio de 1989, 19 de enero de 1994 y 13 de enero de 1985 (fojas 28); 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”<sup>1</sup>.



13.3. La copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 043-2018/SGCSPU-GDU-MDPP emitida por la Sub Gerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 22 de marzo de 2018 (fojas 16), la copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 240-2010/SGCPU-GDU-MDPP emitida por la Sub Gerencia Catastro y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 23 de marzo de 2010 (fojas 25), la copia simple de la Resolución de Gerencia N° 274-2017/GPV-MDPP emitida por la Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 16 de agosto de 2017 (fojas 53), la copia simple de la carta N° 391-2017/GPV-MDPP emitida por la Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 16 de agosto de 2017 (fojas 54), la copia simple de la boleta de venta emitida por la empresa de servicio de agua potable y alcantarillado de Lima - SEDAPAL sin fecha de emisión (fojas 109), la copia simple de la nota de crédito emitida por SEDAPAL el 18 septiembre de 2007 (fojas 111), la copia simple del comprobante de caja emitida por la empresa de servicio de agua potable y alcantarillado de Lima - SEDAPAL el 18 de septiembre de 2007 (fojas 112), la copia simple de la constancia de recepción de solicitud emitida por la empresa de distribución eléctrica de Lima Norte S.A.A. - EDELNOR el 23 de agosto de 2018 (fojas 114); dichos documentos han sido emitidos por entidades públicas en atención a los procedimientos de visación de plano de para fines de servicios público, inscripción en el Registro de Organizaciones Social de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra y servicios de agua potable y energía eléctrica, además no acreditan formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; por lo que no acreditan formalmente la posesión alegada por “la administrada” respecto de “el predio” de conformidad con el numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.



<sup>1</sup> 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.

## **RESOLUCIÓN N° 098-2019/SBN-DGPE-SDDI**



**13.4.** Las copias simple de constancia de posesión emitidas por la Subgerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 6 de enero de 2017, 20 de enero de 2017, 27 de abril de 2018, 6 de abril de 2018, 2 de mayo de 2018, 6 de marzo de 2018, 15 de mayo de 2018, 28 de febrero de 2018 y 7 de marzo de 2018 (fojas 63), la copia simple del recibo de pago emitido por la empresa de servicio de agua potable y alcantarillado de Lima (SEDAPAL) el 30 de mayo de 2018 (fojas 100), las copias simples de los recibos emitidos por la empresa de servicio de agua potable y alcantarillado de Lima (SEDAPAL) el 11 de marzo de 2015, 16 de enero de 2014, 16 de mayo de 2013, 17 de abril de 2012, 16 de agosto de 2011, 1 de febrero de 2009 (fojas 103); y, las copias simple de los recibos emitidos por la empresa de distribución eléctrica de Lima Norte S.A.A. (EDELNOR) el 27 de noviembre de 2015, 30 de diciembre de 2014, 29 de noviembre de 2013, 30 de julio de 2012, 29 de abril de 2011, 29 de octubre de 2010 y 29 de diciembre de 2009 (fojas 116); no acreditan una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, en la medida que ha sido emitidos con posterioridad a dicho periodo.



**13.5.** La copia simple del cargo de la solicitud presentado a la empresa de servicio de agua potable y alcantarillado de Lima - SEDAPAL el 30 de mayo de 2018 (fojas 101), la copia simple de la solicitud de acceso a los servicios de saneamiento de 19 de febrero de 2018 (fojas 110), la copia simple de la solicitud de inspección de electrificación definitiva el 23 de agosto de 2018 (fojas 115); y, 6 fotografías (fojas 57); constituyen documentos privados, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la citada Directiva<sup>2</sup>.



**14.** Que, conforme a lo expuesto en el considerando que antecede, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3752-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 144), con el cual se requiere a "la administrada" lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 71,68 m<sup>2</sup> por cuanto no se encuentra inscrito a favor del Estado; **ii)** presente documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con "el predio"; **iii)** presente el libro de padrón de asociados; y, **iv)** 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 144.1 del artículo 144° del D.S. N.° 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - "T.U.O. de la Ley N° 27444".

<sup>2</sup> Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad (...)

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

15. Que, "el Oficio" fue notificado el 18 de diciembre de 2018 en las instalaciones de esta Superintendencia al apoderado de "la administrada", Ángel Villanueva Chuco, quien se identificó con D.N.I. N° 40234040 (fojas 144); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4<sup>3</sup> del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 14 de enero de 2019**.

16. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no presentó documento alguno dentro del plazo otorgado, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 149), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; 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.

17. 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, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 0086 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2019; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0119 y 0120-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ESTABLO GALLARDO**, representado por su presidente Alfredo Cayo Yucra, 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

  
*María del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>2</sup> La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.