



## **RESOLUCIÓN N° 1075-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de noviembre de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 272-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARÍA FRANCISCA BELLIDO ANGULO** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 163,88 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz. I 1, Lote 7 de la Junta Vecinal Los Girasoles de la Urbanización Prolongación San Ignacio de Monterrico Sur, calle Los Claveles, en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, en; en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 13 de febrero de 2019 (S.I. N° 04434-2019), **MARÍA FRANCISCA BELLIDO ANGULO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" por posesión consolidada [casual c) del artículo 77° de "el Reglamento"] (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** copia simple de plano perimétrico en coordenadas UTM sistema WGS84 plano N° PP-01, suscrita por el Ing. Cesar Teófilo Mendoza Solorzano, en agosto de 2018 (fojas 3); **3)** copia simple de plano de ubicación – localización plano N° PUBIC-01, suscrita por el Ing. Cesar Teófilo Mendoza Solorzano, en agosto de 2018 (fojas 4); **4)** copia simple de memoria descriptiva con cuadro de datos técnicos, suscrita por el Ing. Cesar Teófilo Mendoza Solorzano, en agosto de 2018 (fojas 5); **5)** certificado de búsqueda catastral N° 00128-2019 expedida por la Subdirección de Registro y Catastro el 4 de febrero de 2019 (fojas 10); **6)** constancia de



posesión N° 561-2010-SGOPDCC-GDU-MDSJM (fojas 6); **7**) certificado domiciliario N° 1678-2000-CM/SEC (fojas 9); **8**) recibo de pago a SEDAPAL (fojas 12); y, **9**) certificado de jurisdicción distrital SGEPGT-GDU-N° 031-2008 expedida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 21 de octubre de 2008 (fojas 11).

**4.** Que, mediante escrito presentado el 11 de abril de 2019 (S.I N.° 12150-2019) (fojas 38) "la administrada" aclara la ubicación de "el predio" en relación a la manzana y lote, adjuntando la documentación siguiente: **a**) copia simple de recibo de pago a SEDAPAL (fojas 51); **b**) copia simple de recibo de pago a Luz del Sur (fojas 52); **c**) copia simple de constancia de no adeudo N° 154-2014, emitida por la Municipalidad distrital de San Juan de Miraflores (fojas 54); **d**) copia simple de recibos de pago de impuesto predial de los años 2008,2009,2010,2011 y 2012 (fojas 57 al 69); **e**) copia simple de HR y PU de los años 2006, 2008, 2009, 2011,2012, 2013 y 2014 (fojas 70 al 81); y, **f**) recibos de pago de los años 2014,2015,2016,2017 y 2018 (fojas 84 al 96).

**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, por su parte 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. Asimismo, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**7.** 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 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.

**8.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 319-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2019 (fojas 41) en el que se concluye, respecto de "el predio" lo siguiente: **i**) 100,56 m<sup>2</sup> (representa el 61,36% de "el predio") se superpone sobre un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11579280 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39056; **ii**) 63,33 m<sup>2</sup> (38,64% de "el predio") se encuentra inscrita a favor de terceros, en la ficha N° 1326321 que continúa en la partida registral N° 49016062 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, razón por la que no se puede realizar y/o aprobar actos de disposición sobre ésta; y, **iii**) se encuentra totalmente en Zona Residencial de Densidad Media (RDM) compatible con el uso de viviendas, conforme el Plano de Zonificación, aprobado por la ordenanza municipal N° 1084-2007.





## **RESOLUCIÓN N° 1075-2019/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "la administrada" a través del Oficio N° 2657-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 99), requiriéndole lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 100,56 m<sup>2</sup> (representa el 61,36% de "el predio"), adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área que no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia; **ii)** adjunte medios probatorios que acrediten su posesión indubitable sobre "el predio" con un antigüedad mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con "el predio", en la medida que de la evaluación de la documentación presentada se advierte que esta no es idónea para acreditar formalmente la posesión en "el predio"; **iii)** certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita acreditar la compatibilidad de uso del área de titularidad del Estado con la zonificación establecida; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo 6° de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el "TUO de la Ley N° 27444".

10. Que, "el Oficio" fue notificado en las instalaciones de esta Superintendencia, el 14 de agosto de 2019, en forma personal a "la administrada" (fojas 99); razón por la cual se tiene por bien notificada. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció **09 de setiembre del 2019**.

11. Que, mediante escrito presentado el 26 de agosto de 2019 (S.I.N.° 28451-2019), dentro del plazo otorgado en "el Oficio", "la administrada" presenta nueva información técnica para su evaluación, reformulando su área a 100,56m<sup>2</sup>, asimismo adjunta la siguiente documentación: **a)** 3 memorias descriptivas suscritas por el Ing. Jorge Manuel Martínez Sosa el 17 agosto de 2019 (fojas 105 al 110); **b)** 3 planos perimétricos y de localización P-01, suscritas por el Ing. Cesar Teófilo Mendoza Solórzano en agosto de 2019 (fojas 111 al 113); **c)** 3 Planos de Ubicación U-01, suscritas por el Ing. Cesar Teófilo Mendoza Solorzano en agosto de 2019 (fojas 114 al 116); **d)** HR y PU del 2003, 2006 (fojas 117 al 121); **e)** copia legalizada de la constancia de posesión N.° 0299-2005/MDSJM/GDH-SGPV del 10 de agosto de 2005, emitido por la Municipalidad de San Juan de Miraflores. (fojas 122); **f)** copia legalizada de certificado de jurisdicción distrital SGRLTDD-GDE N.° 059-2006, emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 123); **g)** declaración jurada de domicilio con firma legalizada de fecha 21 de agosto de 2019 (fojas 124); **h)** copia legalizada de la constancia N.° 170-2014, emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 125); **i)** copia legalizada de Constancia N.° 157-2014 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 126); **j)** recibo



de luz del 25 de junio de 2019 (fojas 128); y, **k**) boletas de pago de tributos realizados a la Municipalidad de San Juan de Miraflores de los años 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014 (fojas 129 al 143).

**12.** Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en "el Oficio", conforme se detalla a continuación:

**Respecto a reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 100.56 m<sup>2</sup>:**

Esta Subdirección, elaboró el Informe Preliminar N.º 1196-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2019 (fojas 145), mediante el cual se advirtió que de la revisión de la documentación técnica adjuntada a la S.I. N.º 28451-2019 por "la administrada" se obtiene un área gráfica de 112,75 m<sup>2</sup>; siendo ésta materia de evaluación, concluyéndose, ente otros, lo siguiente: **i)** 97,65 m<sup>2</sup> (86.61%) se superpone parcialmente sobre un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.º 11579280 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y el área restante de 15,10 m<sup>2</sup> (13.39%) se encuentra sobre propiedad de terceros; y **ii)** "el predio" cuenta con zonificación RDM (Residencial de Densidad Media) el cual es compatible con el uso que le vienen dando de vivienda.

Por lo expuesto, se concluye que "la administrada" no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida, en la medida que no ha cumplido con excluir el área que se superpone con titularidad de terceros.

**Respecto a presentar documentación a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el literal j del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N.º 006-2014/SBN":**

De los documentos presentados adjuntos a la S.I N. 12150-2019, se verifica que:

- a) Las copias simples de HR y PU de los años 2006, 2008, 2009, 2011, 2012, 2013 y 2014 (fojas 70 al 84), han sido emitidas en fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión.
- b) Las copias a colores de los recibos de pago por concepto de arbitrios e impuesto predial de los años 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 (fojas 84 al 96), han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión.
- c) Las HR y PU recibidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores con fechas 09 de junio de 2006 (fojas 117) y 19 de noviembre de 2008 (fojas 120 y 121), referidos al lote 7, Mz. I1 de la Prolongación San Ignacio de Monterrico Sur, corresponden a "el predio".
- d) La copia certificada de la Declaración Jurada de Domicilio suscrita por "la administrada" el 21 de agosto de 2019, es un documento privado; por lo que no cumple con la formalidad establecida en el literal j.5. del artículo 6.2. de "la Directiva N.º 006-2014/SBN"
- e) Los recibos de contribuyente emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 24 de setiembre de 2008 (fojas 134), 23 de junio de 2009 (fojas 136), 26 de abril de 2010 y 24 de julio de 2010 (fojas 137), 23 de febrero de 2011 (fojas 138), 31 de agosto de 2011 (fojas 139), 29 de noviembre de 2011 (fojas 140), 13 de noviembre de 2012 (fojas 141), 6 de marzo de 2012 (fojas 142), y 28 de febrero de 2014 (143), referidos al lote 7, Mz. I1 de la Prolongación San Ignacio de Monterrico Sur, corresponden a "el predio".
- f) Los documentos a nombre de José Luis Nicolás Tupia (fojas 118, 120, 122, 125, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 135; no resultan idóneos para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión de "la administrada" respecto de "el predio", toda vez que no han sido emitidos a su nombre.





## **RESOLUCIÓN N° 1075-2019/SBN-DGPE-SDDI**

De lo expuesto se concluye que ha cumplido con subsanar la presente observación.

**Respecto presentar el Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios u otro documento emitido por la Municipalidad competente:**

“La administrada” no ha presentado certificado de parámetros urbanos o zonificación de “el predio”, por lo que no ha cumplido con subsanar la tercera observación contenida en “el Oficio”.

13. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” solo ha cumplido con subsanar una de las tres observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar 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 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.

14. 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 1301-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2019 y el Informe de Brigada N° 1267 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2019.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **MARÍA FRANCISCA BELLIDO ANGULO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES