




## **RESOLUCIÓN N° 045-2018/SBN-DGPE-SDDI**


San Isidro, 23 de enero de 2018

### **VISTO:**




El Expediente N° 295-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA GENERACIÓN SANTA CLARA**, debidamente representada por su presidente Miguel Angel Estrella Condor, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 172 172,07 m<sup>2</sup>, ubicado entre la habilitación urbana denominada Asociación Hijos de Apurímac y terrenos de propiedad de la Comunidad Campesina de Collanac, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11426658 de la Oficina Registral Lima y Callao, signado con Registro CUS N° 37298, en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 21 de marzo de 2016 (S.I. N° 06408-2016), por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA GENERACIÓN SANTA CLARA**, debidamente representada por su presidente Miguel Angel Estrella Condor (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, sustentado en la causal a) y c) del artículo 77° de “el Reglamento”<sup>1</sup> (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la

<sup>1</sup> Artículo 77 De las causales para la Venta Directa



siguiente documentación: **1)** copia simple del documento nacional de identidad del presidente de "la administrada" (foja 18); **2)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 261-2016, emitido por la Sub Gerencia de Participación Ciudadana de la Municipalidad Distrital de Ate, el 25 de enero de 2016 (foja 19); **3)** copia simple del asiento A00006 de la partida registral N° 12714798 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima (foja 20); **4)** copia simple de la memoria descriptiva del plano de localización de "la administrada" suscrito por el ingeniero civil Ricardo Francisco Santivañez Martínez, visado por la Municipalidad Distrital de Ate (foja 21); **5)** copia simple del Plano de Lotización para Visación de Servicios Básicos suscrito por el ingeniero civil Ricardo Francisco Santivañez Martínez, de noviembre de 2012 (foja 36); **6)** copia simple de la página 1 de la Resolución de Sub Gerencia N° 140, emitida por la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate, el 27 de marzo de 2013 (foja 37); **7)** copia simple de la Ordenanza N° 336-MDA emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 31 de marzo de 2014 (foja 38); **8)** copia simple de la constancia de posesión emitida por la Comunidad Campesina de Collanac otorgada a favor de "la administrada", el 30 de junio de 2011 (foja 40); **9)** copia simple del Testimonio de la Escritura Pública de compra venta que otorga la Comunidad Campesina de Collanac a favor de "la administrada", del 23 de mayo de 2012 (foja 42); **10)** copia simple de recibo de pago por concepto de arbitrios emitido por la Municipalidad Distrital de Ate, el 5 de setiembre de 2012, con sello de cancelación de fecha ilegible (foja 51); **11)** copia simple de estados de cuenta a nombre de "la administrada" emitida por la Municipalidad Distrital de Ate (foja 52); **12)** copia simple de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (PR) del año 2013, emitido por la Municipalidad Distrital de Ate (foja 55); **13)** copia simple del Acuerdo de Concejo N° 026 de la Municipalidad Distrital de Ate del 11 de abril de 2014 (foja 56); **14)** copia simple de la memoria descriptiva del proyecto "Factibilidad de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado" suscrito por el ingeniero sanitario Ricardo Martín Enriquez Lastarria (foja 59); **15)** copia simple del Proyecto de Inversión Pública a nivel perfil "Sistema de Agua Potable e Instalación de Letrinas para la Asociación de Vivienda Nueva Generación Santa Clara del distrito de Ate - Lima (foja 63); **16)** copia simple del plano de ampliación y modificación del Planeamiento Integral parte del sector 26 y 17 de la lotización Ex Fundo La Estrella visado por la Municipalidad Distrital de Ate, de enero de 2014 (foja 89); y, **17)** copia simple de la solicitud presentada por "la administrada" ante la Secretaría General del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento el 10 de julio de 2015 (foja 169).

**4.** Que, el procedimiento administrativo 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 venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 (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

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares en los siguientes casos:

- a) Cuando colinde con el predio del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel.
- c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.





## **RESOLUCIÓN N° 045-2018/SBN-DGPE-SDDI**

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 las solicitudes.

6. 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.

7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea **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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 644-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2016 (foja 178) determinando respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra totalmente superpuesto con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11426658 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y Callao, signado con CUS N° 37298 (foja 388); y, **ii)** se superpone totalmente en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP).

10. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1067-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2017 (foja 181), mediante el cual se le requirió a "la administrada" que: **i)** de sustentar su pedido en la causal a) deberá presentar copia de la partida o el certificado registral inmobiliario – CRI o instrumento público mediante el cual se acredite que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar; y, **ii)** de sustentar su solicitud en la causal c), presentar los documentos que acrediten la antigüedad de la posesión y Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente, si la hubiere, a fin de que acredite la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación establecida, para lo cual se le otorgo el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6°





de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el artículo 144° del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante “TUO de la Ley N° 27444”.

11. Que, es conveniente precisar que el citado documento fue notificado bajo puerta el 12 de mayo de 2016, al domicilio indicado en la solicitud de venta presentada por “la administrada” motivo por el cual, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas venció el 12 de junio de 2017.

12. Que, mediante escrito presentado el 1 de junio de 2016 (S.I. N° 14445-2016) (foja 183) dentro del plazo otorgado, “la administrada”, no especifica si su solicitud de venta directa está sustentada en la causal a) o c) del artículo 77° de “el Reglamento”; sin perjuicio de ello, presenta entre otros los siguientes documentos: **1)** copia certificada de la partida registral N° 11426658 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao (foja 190); **2)** copia certificada de la partida registral N° 11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima (foja 195); **3)** copia certificada del Oficio N° 578-2014/SBN-DNR-SDRC emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia, el 13 de febrero de 2014 (foja 198); **4)** copia certificada de recibo de pago por concepto de impuesto predial del año 2013, emitido por la Municipalidad Distrital de Ate, con sello de cancelación del 28 de enero de 2014 (foja 200); **5)** copia simple de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 2013 (HR y PR) del año 2013, emitido por la Municipalidad Distrital de Ate, con sello de recepción del 19 de noviembre de 2013 (foja 202); **6)** copia certificada de la Escritura Pública de ratificación y cancelación de precio otorgada por la Comunidad Campesina de Collanac a favor de “la administrada” del 4 de junio de 2012 (foja 203); **7)** copia certificada de la Escritura Pública de compra venta e independización en vía de regularización otorgada por la Comunidad Campesina de Collanac a favor de “la administrada” del 23 de mayo de 2012 (foja 207); **8)** copia certificada del Certificado de Jurisdicción N° 004-2015-MDA/GDU7SGPUC emitido por la Municipalidad Distrital de Ate, el 24 de julio de 2015 (foja 212); **9)** copia certificada de Constancias de Posesión otorgada a favor de personas naturales, emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate, de los años 2014 y 2015 (foja 213); y, **10)** copia simple del plano perimétrico de “el predio” (foja 357).

13. Que, mediante escrito presentado el 2 de junio de 2016 (S.I. N° 14478-2016) (foja 358) “la administrada”, presenta copia del plano de lotización del Ex Fundo La Estrella, de enero de 2014, visado por la Municipalidad Distrital de Ate (foja 360).

14. Que, revisada la documentación presentada por “la administrada”, se elaboró el Informe de Brigada N° 54-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2017 (foja 361) ampliado con el Informe Preliminar N° 116-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2017 (foja 370) en los cuales se concluyó lo siguiente: **i)** que la documentación presentada por “la administrada” resulta insuficiente para determinar los requisitos de colindancia y único acceso directo para la venta directa de “el predio” por causal a), así como, la ubicación exacta del área de propiedad de “la administrada”; y, **ii)** tanto el predio inscrito en la partida registral N° 11426658 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, CUS N° 3729, como “el predio” presentan zonificación Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, por lo que no cumple con el requisito de la causal c).

15. Que, esta Subdirección a través del Oficio N° 2750-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2017 (foja 376) en adelante “el Oficio”, en mérito de los documentos descritos en el décimo tercer considerando de la presente resolución, informó a “la administrada” que respecto a los requisitos regulados para el cumplimiento de la causal c), corresponde acreditar la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 y que el uso del predio sea compatible con la zonificación vigente; en ese sentido, se ha determinado que los documentos presentados han sido emitidos con posterioridad a la fecha señalada; y, que “el predio” cuenta con zonificación PTP Protección y Tratamiento Paisajista, la cual resulta incompatible al uso que “la administrada” viene realizando sobre







## **RESOLUCIÓN N° 045-2018/SBN-DGPE-SDDI**

el mismo (fines de vivienda)<sup>2</sup>; en ese sentido, se procedió a encauzar de oficio su pedido en mérito al artículo 84 del "T.U.O de la Ley N° 27444"<sup>3</sup> a la causal a) del artículo 77°; por lo que se requirió a "la administrada" lo siguiente: **i)** plano perimétrico del predio solicitado en venta directa con coordenadas UTM; y, **ii)** plano perimétrico del predio adquirido por su representada a la Comunidad Campesina de Collanac.

**16.** Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 20 de octubre de 2017, en el domicilio indicado en la solicitud señalada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.1 del "T.U.O de la Ley N° 27444"<sup>4</sup>, por lo que, "la administrada" se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil computados desde el día siguiente de su notificación para cumplir con lo requerido venció el 14 de noviembre de 2017.

**17.** Que, mediante escrito presentado el 13 de noviembre de 2017 (S.I. N° 39757-2017) (foja 378) dentro del plazo otorgado, presenta lo siguiente: **i)** copia de memoria descriptiva de "el predio", suscrito por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Perez, del año 2016 (foja 380); **ii)** copia del plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Perez, de julio de 2016 (foja 384); **iii)** copia del plano perimétrico de la parcela B (CC Collanac) suscrito por el ingeniero civil Ricardo Francisco Santivañez Martínez, de noviembre de 2017 (foja 385); y, **iv)** finalmente, solicita la inspección técnica del predio cuya venta directa se solicita, con la finalidad de que esta Superintendencia compruebe la posesión que ejerce sobre "el predio".

**18.** Que, de la revisión de la documentación presentada por "la administrada" se elaboró el Informe Preliminar N° 500-2017-SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2017 (foja 386), en el cual se concluyó lo siguiente: **i)** se ha verificado que la parcela B que es de propiedad de la administrada colinda con el lindero sur de "el predio", denominado parcela "A" en la documentación presentada por "la administrada"; **ii)** adicionalmente "el predio" presenta tres (3) accesos, de los cuales solo dos (2) resultan de fácil acceso directo, esto es a través de la Habilitación Urbana de la Asociación Hijos de Apurímac – 1era y 2da etapa; y, **iii)** que la propiedad de "la administrada" y la Comunidad Campesina de Collanac se ubican en la ladera de cerro pedregoso y rocoso de topografía accidentada, de pendiente inclinada que dificultan que sus accesos sean directos.

<sup>2</sup> De conformidad con lo señalado por "la administrada" en el escrito presentado el 21 de marzo de 2016 (S.I. N° 06408-2016)

<sup>3</sup> Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.


<sup>4</sup> 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.






19. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa que “el predio” solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, la libre disponibilidad de éste, y los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual prescribe dos requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.




20. Que, en virtud de lo expuesto en el anterior considerando “el predio” es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; sin embargo, del análisis realizado en el Informe Preliminar descrito en el décimo octavo considerando de la presente resolución, se ha determinado que adicionalmente al acceso por la propiedad de “la administrada” denominado Parcela B, existen tres (3) accesos más hacia “el predio”, a través de la Comunidad Campesina de Collanac y la habilitación urbana de la Asociación de Vivienda Hijos de Apurimac – 1ra y 2da etapa, quienes colindan con el mismo por sus lados restantes, los que vienen a ser el 2do, 3er y 4to acceso, estos dos (2) últimos se encuentran consolidados y definidos por vías.



21. Que, por su parte la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia encargado de emitir opinión sobre aquellas normas legales que sean sometidas a consideración de la SBN, emitió el Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014 (foja 390) en el cual se concluyó lo siguiente: “(...) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso (...)”.

22. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso no se ha cumplido con el segundo requisito establecido para la causal invocada (literal a del artículo 77° de “el Reglamento”), debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de derivar los autos a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.



23. Que, en relación a la solicitud de inspección técnica presentada por “la administrada” contenida en S.I. N° 39757-2017 (foja 378) descrita en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, se debe precisar que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.4 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, la inspección en campo, de ser necesaria, es programada solo sí, después de revisada la documentación con la que se pretende acreditar la causal invocada, se ha podido determinar que se han cumplido los requisitos formales requeridos; por lo que, en el presente caso al haber sido declarado improcedente lo solicitado, no corresponde la realización de la inspección en campo antes señalada.

24. Que, finalmente, en relación al presente procedimiento, mediante solicitud presentada el 11 de mayo de 2017 (S.I. N° 14663-2017) (foja 364) la empresa Luz del Sur solicita a esta Superintendencia, la autorización para el desarrollo del proyecto de electrificación definitiva a favor de “la administrada”, que corresponde hacer de conocimiento de la citada Entidad, la competencia de esta Superintendencia y el estado del presente procedimiento.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 052-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 045-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2018.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 045-2018/SBN-DGPE-SDDI**



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA GENERACIÓN SANTA CLARA**, representada por su presidente Miguel Angel Estrella Condor, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando vigésimo segundo de la presente Resolución.



**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 7.0.1.8.



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