




RESOLUCIÓN N° 107-2018/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 19 de febrero de 2018

VISTO:




El Expediente N° 190-2013/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN DE FAMILIAS LOS ÁNGELES DE LOMAS DE CARABAYLLO II ETAPA**, representada por Jorge Campos Herrada en calidad de Secretario General, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 13 402,11 m², ubicado en la Parcela 1 altura del Km. 03 de la Av. Lomas de Carabayllo y al norte del AA.HH. Agrupación de Familias Los Ángeles de Carabayllo, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 12893325 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS 57140, en adelante “el predio”.

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”), 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 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 solicitud del 24 de mayo de 2011 (S.I. N° 08688-2011), la Agrupación de Familias Los Ángeles de Lomas de Carabayllo II Etapa, representada por Jorge Campos Herrada en calidad de Secretario General (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” (fojas 3). Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **1)** copia simple de Certificado de Búsqueda Catastral emitida por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 04); **2)** memoria Descriptiva del plano perimétrico de la Ampliación del AA.HH. Agrupación de Familias Los Ángeles de Carabayllo, suscrita por el ingeniero civil Felipe Luis Durand López (fojas

06); **3)** plano perimétrico y ubicación ESC. 1/1000 lámina P-01 del área ubicada en la Altura del Km. 03 de la Av. Lomas de Carabayllo, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, suscrito por el ingeniero civil Felipe Luis Durand López (fojas 07); **4)** plano perimétrico ESC. 1/500 lámina P-01 del área ubicada en la Av. Lomas de Carabayllo Zona Pelitas II, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, suscrito por el ingeniero civil David Marcos Quispe Changanaqui (fojas 08); **5)** memoria descriptiva del área ubicada en la Av. Lomas de Carabayllo Zona Pelitas II, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, suscrita por el ingeniero civil Felipe Luis Durand López (fojas 09); **6)** partida registral N° 43733761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 11); **7)** copia autenticada del Acta de Elección del Órgano Directivo de “la Asociación”, emitida por la municipalidad de Carabayllo el 23 de mayo de 2011 (fojas 30); **8)** copia autenticada del Documento Nacional de Identidad de Jorge Campos Herrada, Esther Bazán Rivera y Samuel Moisés Ramos Cano, miembros de la junta directiva de “la Asociación”, emitida por la Municipalidad de Carabayllo el 23 de mayo de 2011 (fojas 36); **9)** copia certificada de Constatación Policial de Vivencia de los integrantes de “la Asociación” en “el predio” emitida por la Comisaría de Carabayllo el 20 de mayo de 2011 (fojas 40); y, **10)** copia legalizada de declaraciones juradas de autovalúo de HR y PU de “el predio” (fojas 49).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, el cual fue derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario Oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).



5. Que, de acuerdo a lo dispuesto en la segunda disposición transitoria de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, e incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos–, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

6. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto es unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser



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

- Quando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.
- 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.
- Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
- Otros supuestos regulados por leyes especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.”



RESOLUCIÓN N° 107-2018/SBN-DGPE-SDDI

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, de conformidad con el numeral 6.3) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

7. 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.

8. 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.

9. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento jurídico.

10. Que, mediante Oficio N° 496-2013/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2013 (en adelante "el Oficio") (fojas 475), se comunicó de la evaluación de la documentación remitida solicitando que subsane las siguientes observaciones: **i)** precise la causal para la venta directa y acompañe la documentación que lo acredite; **ii)** reformule el área materia de venta, adjuntando los documentos que lo sustentan; **iii)** presente la Partida Registral de la Persona Jurídica, padrón de miembros de la Agrupación para lo cual se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para que subsane las observaciones bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud y ser archivada.

11. Que, se debe de señalar que "el Oficio" fue diligenciado el 6 de mayo de 2013, al domicilio señalado por "la Asociación", sito: Manzana Q, Lote 09 Agrupación de Familias Los Ángeles de Lomas de Carabayllo II Etapa, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, siendo dejado bajo puerta conforme se observa del cargo de notificación (fojas 474). En tal sentido el plazo para subsanar dicha observación advertida venció el 20 de mayo de 2013.

12. Que, mediante escrito s/n presentado el 28 de mayo de 2013 (S.I. N°09430-2013), "la Asociación" presentó la siguiente documentación: **i)** Documento Nacional de Identidad de Jorge Campos Herrera (fojas 480); **ii)** plano de Ubicación emitido por la "SBN", suscrito por el Ing. Enrique Aurelio Bedoya Arias; (fojas 481), **iii)** partida registral N° 12676703 del



Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 482); **iv)** copia legalizada del Libro de Registro de Ocurrencias de Calle Común de Atención al Público de N° 72 del 20 de marzo de 2010 emitido por la Comisaría de Carabayllo el 19 de abril de 2013 (fojas 496); **vi)** copia de recibo de luz a nombre de "la Asociación" emitida el 22 de abril de 2013 (fojas 501); y, **vii)** diversos declaraciones juradas de autovaluo del 2004 de diversos asociados (fojas 503-622).

13. Que, como parte de la calificación se evaluó la documentación técnica remitida por "la Asociación" para lo cual se elaboró el Informe de Brigada N° 1583 2015/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2015, en el cual se advirtió lo siguiente: i) De acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Carabayllo, "el predio" se encontraría gráficamente en mayor parte (63%) en ZRP – Zona de Recreación Pública y el área restante (37%) en área si zonificación determinada o posible área de vías; y, ii) según la base gráfica y el Geocatmin, la extensión que ocupa "el predio" se encontraría superpuesta parcialmente sobre varias concesiones mineras.

14. Que, de la evaluación de la documentación remitida por "la Asociación" se ha determinado que esta, no ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio", debido a que no ha precisado la causal de venta en la que estaría inmersa su solicitud, pues con ello se generaría una certeza para la calificación de su petición y determinaría la libre disponibilidad de "el predio"; no obstante a ello, teniendo en cuenta lo manifestado por "la Asociación" en el escrito s/n presentado el 28 de mayo de 2013 (S.I. N°09430-2013), el cual indica que se encontraría en posesión de "el predio", se debe señalar que no ha presentado documentos que acrediten que "la Asociación" venía ocupando "el predio" antes del **25 de noviembre de 2010**, debido a que la existencia de la personería jurídica se inscribió recién el **10 de junio de 2011** en el Registro de Personas jurídicas de la Oficina Registral de Lima² situación que podría haber variado siempre y cuando los ocupantes le hubieran otorgado poder y representación para adquirir la totalidad del predio; la constatación efectuada por el SOT2 PNP José Asencios Salas, en el cual constató la ocupación de diversas personas que conforman el A.A. H.H. Agrupación de Familias Los Ángeles de Carabayllo resulta inconducente, dado en esta no especifica el área ni la ubicación exacta, por lo que no genera certeza si se trata del área materia de venta y en cuanto a los documentos como el recibo de luz y las declaraciones juradas de Impuesto del Autovalúo han sido cancelados con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que no podrían ser meritadas en el presente procedimiento

15. Que, es criterio uniforme y reiterado de esta Subdirección que, frente al incumplimiento de una de las observaciones, el procedimiento será declarado inadmisibles, como en el caso en autos quedó demostrado en el considerando anterior que "la Asociación" pese al tiempo transcurrido, no ha subsanado las observaciones advertidas por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 134.4 y 134.5 del Texto único de la Ley N° 27444 "Ley de Procedimiento Administrativo General", corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el oficio, debiéndose por tanto, declarar inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa para ser evaluada.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

² Inicio de la persona jurídica

Artículo 77°.- La existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo, salvo disposición Distinta de la ley. La eficacia de los actos celebrados en nombre de la persona jurídica antes de su inscripción queda subordinada a este requisito y a su ratificación dentro de los tres meses siguientes de haber sido inscrita. Si la persona jurídica no se constituye o no se ratifican los actos realizados en nombre de ella, quienes los hubieran celebrado son ilimitada y solidariamente responsables frente a terceros.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 107-2018/SBN-DGPE-SDDI



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 842-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la Agrupación de Familias Los Ángeles de Lomas de Carabayllo II Etapa, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



SEGUNDO: DERIVAR una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

P.O.I.N° 8.0.1.4



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES