


## **RESOLUCIÓN N° 155-2018/SBN-DGPE-SDDI**


San Isidro, 13 de marzo de 2018

### **VISTO:**




El expediente N° 526-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **HERMANDAD VIRGEN NATIVIDAD DE CHINLLA ASOCIACIÓN SANTA ROSA** representada por **MARINO MÁXIMO OBREGÓN OBREGÓN**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 667,60 m<sup>2</sup>, ubicado en avenida Colectora s/n, altura del km. 42 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13331888 del Registro de Predios de la Oficina Registral 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de julio de 2017 (S.I. N° 22191-2017), la **HERMANDAD VIRGEN NATIVIDAD DE CHINLLA ASOCIACIÓN SANTA ROSA** representada por **MARINO MÁXIMO OBREGÓN OBREGÓN** (en adelante “la Asociación”) peticiona la venta directa amparado en la causal c)<sup>1</sup> y d)<sup>2</sup> del artículo 77° de

<sup>1</sup> Artículo 77.- De las causales para la venta directa

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

<sup>2</sup> d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente (entiéndase literal c) 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



"el Reglamento" respecto de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de "la Asociación" (foja 2); **b)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Mario Anchante Gamboa, de junio de 2017 (foja 3); **c)** copia simple del Acta de Sesión Ordinaria del Concejo de Municipalidad N° 22-96-MDSR, distrito de Santa Rosa, del 28 de agosto de 1996 (foja 9); **d)** copia simple del Oficio N° 126-97-MDSR/SG emitido por la Municipalidad de Santa Rosa, el 13 de noviembre de 1997 (foja 12); **e)** copia simple de la constancia de posesión N°010-2002, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, el 09 de noviembre de 2001 (foja 16); **f)** copia simple de cédula de notificación emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, el 23 de agosto de 2003 (foja 17); **g)** copia simple del Acuerdo de Concejo N° 030-2003-MDSR, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, el 16 de agosto de 2003 (foja 18); **h)** copia simple de recibos de pago, boletas y facturas por servicios generales de los años 2001, 2002 y 2003 (foja 20); **i)** copia certificada del recibo de pago emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa a nombre de "la Asociación" con sello de cancelación del 23 de mayo de 2017 (foja 28); **j)** copia certificada de la declaración jurada (HR y PU) emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa del año 2017 a nombre de "la Asociación" (foja 29); y, **k)** planos de ubicación y localización, perimétrico, de arquitectura y distribución, suscritos por el ingeniero civil Mario Anchante Gamboa, de junio de 2017 (foja 32).

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 manera excepcional de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento". Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen 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 complementamente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)"*.

6. 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.

7. 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 nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, en atención a lo señalado en el anterior considerando, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 525-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2017 (foja 42), según el cual se concluyó, entre otros, que "el predio":

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





## **RESOLUCIÓN N° 155-2018/SBN-DGPE-SDDI**

i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13331888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 46); y, ii) cuenta con zonificación OU (Otros Usos) de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Santa Rosa, área de tratamiento normativo I y II, Ordenanza N° 1085-MML del 18 de octubre de 2017.

9. Que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "la Asociación" para acreditar el ejercicio de su posesión, de conformidad con la normatividad citada en el quinto considerando de la presente resolución, advirtiéndose que, no se ha señalado expresamente en cuál de las 2 causales señaladas en su solicitud (c o d) enmarca su pedido; sin perjuicio de ello se evaluó la documentación presentada, bajo el siguiente detalle:

- i) La copia simple del Acta de Sesión Ordinaria del Concejo de Municipalidad N° 22-96-MDSR, distrito de Santa Rosa, del 28 de agosto de 1996 (foja 9) en cuyo contenido se señala que se encargará a la Oficina de Desarrollo Urbano y al Departamento Legal buscar un terreno de acuerdo a lo solicitado por "la Asociación" lo cual le fue comunicado a través del Oficio N° 126-97-MDSR/SG del 13 de noviembre de 1997 (foja 12); por lo que, el referido documento no acredita posesión sobre terreno alguno;
- ii) La copia simple de la constancia de posesión N°010-2002, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, el 09 de noviembre de 2001 (foja 16); documento que no contiene datos técnicos que permitan relacionarlo con "el predio"; por lo que no acredita la posesión de "la Asociación" sobre "el predio".
- iii) La copia simple del Acuerdo de Concejo N° 030-2003-MDSR, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, el 16 de agosto de 2003 (foja 18) mediante la cual la Municipalidad acuerda ceder en uso un terreno de 1 000,00 m<sup>2</sup>, área que no coincide con el área de "el predio"; y asimismo, el referido documento no contiene datos técnicos que permitan relacionarlo con "el predio".
- iv) Las copias de simples de los recibos de pago por concepto de servicios varios de los años 2001, 2002 y 2003 (foja 20 y siguientes) y contrato de alquiler de banda para una fiesta patronal del 13 de agosto de 2005 (foja 31), documentos que acreditan la adquisición de servicios a favor de "la Asociación", más no acreditan el ejercicio de la posesión sobre "el predio".
- v) La copia simple del recibo de pago de impuestos municipales del año 2017, con sello de cancelación del 23 de marzo de 2017 (foja 28) y copias simples de la Declaración Jurada de Autovaluo (HR y PU) del año 2017 (foja 29), emitidas por un área de 1 100 m<sup>2</sup>, la cual no coincide con "el predio"; y que, asimismo, han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que, no acredita la posesión sobre "el predio".
- vi) Asimismo, se observa que, tal como se ha señalado, "el predio" obra inscrito en la partida registral N° 13331888, la misma que tiene como antecedente dominial a la partida registral N° 12220647 del Registro de Predios de Lima (foja 66), mediante la cual se inmatriculó un terreno a favor del Estado el 22





de octubre de 2008; por lo que, la Municipalidad a la fecha de emisión del documento en análisis no contaba con facultades para otorgar tal cesión en uso.

10. Que, en atención a lo expuesto, mediante el Oficio N° 3442-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2017 (en adelante “el Oficio”) (foja 50), se informó a “la Asociación” que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13331888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y asimismo, que: **i)** deberá presentar escrito aclarando la causal en la cual enmarca su pedido; y, **ii)** deberá acreditar documentariamente el cumplimiento de la causal que invoque; otorgándosele para la subsanación de las observaciones advertidas el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.

11. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” no pudo ser notificado en la dirección consignada en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, tal cual consta en acta de notificación (foja 49); siendo que mediante escrito presentado el 3 de enero de 2018 (foja 54), “la Asociación” otorgó poder a Hugo Vicente Vasquez Zare para su representación ante esta Superintendencia; por lo que, se le notificó “el Oficio” con fecha 8 de enero de 2018 (foja 58); razón por la cual se tiene por bien notificada a “la Asociación”, de conformidad con el inciso 20.1.1 del artículo 20° y 21.4 del artículo 21° del TUO de la Ley N° 27444; motivo por el cual, el plazo señalado en el referido documento venció el 30 de enero de 2018.

12. Que, mediante escrito presentado el 24 de enero de 2017 (S.I. N° 02452-2018) (foja 60) es decir dentro del plazo otorgado, “la Asociación”, invoca como sustento de su pedido la causal d) del artículo 77° “el Reglamento”; y, adjunta los siguientes documentos: **a)** declaración jurada sobre la autenticidad de la documentación presentada suscrita por Marino Máximo Obregón Obregón (foja 61); **b)** copia simple de “el Oficio” con firma de recepción (foja 62); y, **c)** copia simple de la declaración jurada de autovaluo (HR y PU) del año 2006, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (foja 64).

13. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la Asociación” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

#### 13.1 Respecto a la primera observación

“La Asociación” presentó escrito sustentando su solicitud de venta directa en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “la Asociación” ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

#### 13.2 Respecto a la segunda observación

“La Asociación” adjunta copia simple de la declaración jurada de autovaluo (HR y PU) del año 2006, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, sin adjuntar recibo de pago; sin perjuicio de ello, es preciso señalar que la causal invocada requiere, entre otros, acreditar la antigüedad de la posesión en un plazo mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual no cumple con la formalidad establecida en el literal j) y k) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “la Asociación” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

14. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas para determinar que “la Asociación” no subsanó lo requerido por esta Subdirección –como en el caso de autos– en donde se determinó que aquél solo subsanó una de las dos observaciones señaladas en “el Oficio”, por lo que corresponde



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 155-2018/SBN-DGPE-SDDI**

ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibile su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**15.** Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, 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 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° 229-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 168-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **HERMANDAD VIRGEN NATIVIDAD DE CHINLLA ASOCIACIÓN SANTA ROSA** representada por **MARINO MÁXIMO OBREGÓN OBREGÓN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.-** Poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo a lo establecido en el décimo cuarto considerando de la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 8.0.1.4



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

