



RESOLUCIÓN N° 163-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de marzo de 2018

VISTO:

El expediente N° 284-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NANCY ELIZABET GARCIA BOCANEGRA, VICENTE RAMOS PARILLO, FLOR DE MARIA PARIONA PORRAS y LLOVANY CHANAMOTH CELIS** mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 337,22 m², ubicada en la manzana "A" lote "2 C", sector Tercero, distrito de Villa El Salvador, 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 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 Sub Dirección 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 5 de abril de 2017 (S.I. N° 10588-2017) Nancy Elizabet Garcia Bocanegra, Vicente Ramos Parillo, Flor de Maria Pariona Porras y Llovany Chanamoth Celis (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (foja 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los siguientes documentos:

¹ 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

a) copia simple del documento nacional de identidad de “los administrados” (foja 6); **b)** copia certificada de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) del año 2014, respecto de un área de 90.00 m² y recibo de pago con sello de cancelación del 30 de octubre de 2014, emitidos por la Municipalidad de Villa El Salvador a nombre de Vicente Ramos Parillo (foja 10); **c)** copia certificada de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) del año 2009, respecto de un área de 90.00 m² y declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) del año 2015, respecto de un área de 90.00 m², emitidos por la Municipalidad de Villa El Salvador a nombre de Flor de Maria Pariona Porras (foja 13); **d)** copia certificada de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) del año 2009, respecto de un área de 90.00 m², emitidos por la Municipalidad de Villa El Salvador a nombre de Llovany Chanamoth Celis (foja 17); **e)** copia simple de la constancia de posesión para fines de otorgamiento de servicios básicos N° 39-2016-MVES-GDU-SGCCU otorgada por la Municipalidad de Villa El Salvador a favor de Llovany Chanamoth Celiz, el 25 de julio de 2016 (foja 19); **f)** copia simple de la constancia de posesión para fines de otorgamiento de servicios básicos N° 112-2016-MVES-GDU-SGCCU otorgada por la Municipalidad de Villa El Salvador a favor de Flor de María Pariona Porras, sin fecha (foja 20); **g)** copia certificada de la partida P03249936 dela Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 21); y, **h)** plano para servicios básicos de “el predio”, de octubre de 2016 (foja 32).

4. Que, asimismo mediante escrito presentado el 5 de mayo de 2017 (S.I. N° 13951-2017) (foja 33) Nancy Elizabet Garcia Bocanegra, Vicente Ramos Parillo y Llovany Chanamoth Celis, presentan la siguiente documentación: **a)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 142-2017-MVES-GDU-SGOPCCU emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador, el 20 de febrero de 2017 (foja 35); **b)** copia simple del recibo de servicio de electricidad y gas natural emitidos por Edelnor y Cálidda de marzo de 2017, a nombre de Nancy García Bocanegra (foja 36); **c)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) del año 2017, respecto de un área de 90.00 m², emitidos por la Municipalidad de Villa El Salvador a nombre de Nancy García Bocanegra (foja 38); y, **d)** copia simple de los recibos por servicios de electricidad, agua y gas natural, emitidos por Luz del Sur, Sedapal y Cálidda, respectivamente, a nombre de Llovany Chanamoth Celis y Vicente Ramos Parillo (foja 40).

5. Que, el presente procedimiento administrativo 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. 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”).

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. 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

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° 163-2018/SBN-DGPE-SDDI

o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

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 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.

11. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 29-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2017 (foja 46) en el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P03249936 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX Sede Lima, signado con CUS N° 38414, actualmente mediante Resolución N° 426-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de julio de 2017 se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por esta Superintendencia; **ii)** se aprobó la desafectación administrativa de "el predio" mediante la Resolución N° 104-2009/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio de 2009, razón por la cual es un bien de dominio privado; y, **iii)** de acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos presentado por "los administrados" se encuentra en zonificación RDM (Residencial de Densidad Media) aprobado mediante Ordenanza N° 933-MML; sin embargo, revisado el plano de zonificación aprobado por la misma, se observa que "el predio" recae sobre zonificación OU (Otros Usos).

12. Que, al haberse advertido discrepancia de la zonificación de "el predio", esta Subdirección mediante Oficio N° 2314-2017/SBN-DGPE-SDDI, recibido el 1 de setiembre de 2017 (foja 57) requirió a la Municipalidad Metropolitana de Lima, informe la zonificación en la que recae. Cabe indicar que la consulta efectuada fue puesta en conocimiento de "los administrados", mediante Oficio N° 2327-2017/SBN-DGPE-SDDI, recibido el 4 de setiembre de 2017 (foja 58).



13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, y de la revisión de la documentación descrita en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2381-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2017, en adelante “el Oficio” (foja 59), según el cual se informó a “los administrados” lo siguiente: **a)** de la documentación emitida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, se observan Declaraciones Juradas de Impuesto Predial (HR y PU) del año 2009 (no se adjuntan los recibos de pago) emitidas por la Municipalidad de Villa El Salvador a nombre de Flor de Maria Pariona Porras y Llovany Chanamoth Celis, ambos por un área de terreno de 90.00 m², área de menor extensión que “el predio”; **b)** corresponde a “los administrados” presentar documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 y que tal documentación este vinculada de manera fehaciente con “el predio”; y, **c)** adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 8 de setiembre de 2017, en la dirección procesal señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.1 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General², razón por la cual “los administrados” han sido debidamente notificados, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 2 de octubre de 2017.

15. Que, asimismo, mediante Memorandos N° 2864 y N° 2866-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2017 (foja 61 y 63) se remitió a las oficinas de Procuraduría Pública y Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, las consultas sobre los procesos judiciales y acciones de custodia respectivamente, que recaen sobre “el predio”; y mediante Memorando N° 2863-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2017 (foja 62) se hizo de conocimiento de la Subdirección de Supervisión que se recibió información sobre acciones de instalación de servicios sobre “el predio” para que actué acorde a los fines de su competencia.

16. Que, mediante Memorando N° 1350-2017/SBN-PP del 2 de octubre de 2017 (foja 81) el área de Procuraduría Pública informa a esta Subdirección que sobre “el predio” recaen los siguientes procesos judiciales: **a)** Usurpación tramitado bajo el expediente N° 1246-2008 ante el 1er Juzgado Transitorio de Villa El Salvador contra Euclides Pomasoncco Conde y otros; **b)** Desalojo tramitado bajo el expediente N° 473-2009 ante el Juzgado Mixto de Villa El Salvador contra la Asociación Pro Vivienda Los Cipreses; **c)** Falsedad Ideológica tramitado bajo el expediente N° 1153-2013 ante la 1ra Fiscalía Mixto de Villa El Salvador contra Euclides Pomasoncco Conde, Irma Pomasoncco y Ana Maria Esteban; y, **d)** Falsificación de documentos tramitado bajo el expediente N° 1152-2013 ante la 1ra Fiscalía Provincial de Villa El Salvador contra Nancy García Bocanegra y otros; y, con Memorando N° 4796-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de noviembre de 2017 (foja 84) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal informa a esta Subdirección que de la revisión de la Ficha N° 4796-2017/SBN-DGPE-SDAPE se observa que se consignó que “el predio” se encuentra ocupado en un 50% por 12 personas que sostienen ser miembros de la Asociación Pro Vivienda Los Cipreses y el otros 50% ocupado por otras 7 personas quienes señalaron no pertenecer a la referida Asociación.

17. Que, en el caso concreto, “los administrados” a la fecha de vencimiento del plazo no han presentado de manera conjunta y/o individual, documento alguno subsanando las observaciones advertidas en “el Oficio”, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 64 a 67), vencándose el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el

² 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



RESOLUCIÓN N° 163-2018/SBN-DGPE-SDDI

Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibile su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

18. Que, sin perjuicio, de lo señalado en el considerando precedente, Flor de María Pariona Porras mediante escrito presentado el 3 de octubre de 2017 (S.I. N° 33814-2017) (foja 68) es decir fuera del plazo, adjunta los siguientes documentos: **a)** declaración jurada suscrita por Flor de María Pariona Porras respecto de la veracidad de la documentación adjunta (foja 70); **b)** copia simple de la constatación policial del 11 de julio de 2008 (foja 71); y, **c)** copia simple de la carta notarial mediante la cual “los administrados” y otros remiten cartas de renuncia a su calidad de socios a la Asociación Pro Vivienda Los Cipreses (foja 72) documentos que al haber sido presentados fuera del plazo otorgado, no serán valorados en el presente procedimiento.

19. Que, por otro lado, es preciso indicar que en atención al Oficio N° 2314-2017/SBN-DGPE-SDDI, descrito en el décimo segundo considerando de la presente resolución, la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante el Oficio N° 1366-2017-MML-GDU-SPHU presentado el 3 de noviembre de 2017 (S.I. N° 38535-2017) (foja 82) señala que “el predio” se encuentra en zonificación Otros Usos – OU y Residencial de Densidad Media – RDM, según plano de reajuste integral de zonificación de los usos del suelo del distrito de Villa El Salvador, aprobado con Ordenanza N° 933-MML del 5 de mayo de 2006.

20. Que, en relación a la información descrita en el considerando precedente, se elaboró el Informe Preliminar N° 141-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2018 (foja 85) en el cual se concluye que “el predio” recae sobre zonificación RDM en un área de 710.02 m² (53.10%) y con zonificación OU en un área de 627.20 m² (46.90%); siendo que para la zonificación OU está permitido el establecimiento de locales de administración y servicios públicos, seguridad, militares, locales institucionales, comunales del culto, terminal de transporte público, zona arqueológica, locales de espectáculos masivos; siendo que respecto a esta área no resulta compatible para los fines de vivienda que han solicitado “los administrados”.

21. Que, sin perjuicio de lo expuesto, y de conformidad con lo señalado en el décimo sexto considerando de la presente resolución, se ha determinado la inadmisibilidad de la solicitud presentada por “los administrados”. No obstante a ello, y de volverse a presentar una nueva solicitud de venta cumpliendo con los requisitos establecidos; se deberá considerar lo señalado en el considerando precedente respecto a la zonificación de “el predio”.

22. 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 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° 247-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 177-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **NANCY ELIZABET GARCIA BOCANEGRA, VICENTE RAMOS PARILLO, FLOR DE MARIA PARIONA PORRAS y LLOVANY CHANAMOTH CELIS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando octavo de la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 8.0.1.4



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