

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 238-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 817-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACION DE VIVIENDA EL NUEVO MIRADOR**, representada por su presidente Flavio Villanueva Arias, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 837,74 m², ubicado en el Sector la Ensenada, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 21 de octubre de 2016 (S.I. N° 28998-2016), la Asociación de Vivienda el Nuevo Mirador, representada por su presidente Flavio Villanueva Arias (en adelante "la Asociación") solicita la adjudicación de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de la Resolución de Gerencia N° 0210-2016/GPV-MDPP emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 30 de junio de 2016 (fojas 5 y 6); **b)** copia de la partida registral N° 12652234 del registro de predios de la Oficina Registral Lima (fojas 8); **c)** copia del



certificado de búsqueda catastral emitido el 27 de julio de 2016 (fojas 9 y 10); **d**) copia de la partida registral N° 12391573 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 11 y 12); **e**) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Oswaldo Felipe Castro Jimenez en junio de 2016 (14 y 15); **f**) plano de lotización suscrito por el ingeniero civil Oswaldo Felipe Castro Jimenez en junio de 2016 (fojas 16); **g**) plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Oswaldo Felipe Castro Jimenez en junio de 2016 (fojas 17), **h**) copia de las constancias de las constancias de posesión N° 0857, 858, 853, 859, 861, 856, 855, 852, 851-2015/SGCPU-GDU-MDPP emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 27 de mayo de 2015 (fojas 22, 27, 31, 35, 37, 38, 41, 45, 53); **i**) copia de la Declaración Jurada Impuesto Predial del año 2016 PU y HR (fojas 24, 29, 30, 33, 34, 39, 40, 43, 44, 47, 48); **j**) copia de la constancia de vivienda emitida por la Asociación de Vivienda El Nuevo Mirador el 02 de febrero de 2015 (fojas 49); **k**) copia del certificado de zonificación y vías N° 2020-2016-MML-GDU-SPHU emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 13 de octubre de 2016 (fojas 58 y 59); y, **l**) copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 362-2016-SGOPHU/GDUE-MDPP emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 06 de octubre de 2016 (fojas 61).



4. Que, con escrito presentado el 3 de enero de 2017 (S.I. N° 00135-2017), "la Asociación" precisa que la finalidad de su solicitud de venta directa es la de adquirir "el predio" en propiedad (fojas 76).

5. Que, mediante escrito presentado el 24 de junio de 2017 (S.I. N° 02378-2017), "la Asociación" adjunta entre otros, los siguientes documentos: 1) memoria descriptiva emitida en enero de 2017 (fojas 82); 2) plano perimétrico emitido en enero de 2017 (fojas 84); 3) copia de la Resolución Prefectural N° 345-2004-G-1508/P-LIMA emitida por la Dirección General de Gobierno Interno el 16 de marzo de 2004 (fojas 85); 4) copia del Parte N° 326DIRSEG-JEINVDECSE-DAS-V-PNP emitido por la División de Asuntos Sociales el 28 de enero de 2004 (fojas 86 al 88); 5) recibos de pago del Impuesto Predial (HR y PU) de los años 2003 hasta el 2007 (fojas 89 al 97); 6) copia del contrato de compraventa celebrado entre Luis Ángel Laureano Roque y Cecilia Ruth Rojas Medina (fojas 98 y 99); 7) copia del contrato de compraventa celebrado entre Luis Ángel Laureano Roque y Monica Karina Basaldua Tumbay (fojas 100 y 101); 8) copia del contrato de compraventa celebrado entre Luis Ángel Laureano Roque y Lucas Mendoza Ccahuana (fojas 102 y 103); 9) copia del contrato de transferencia de posesión celebrado entre Luis Ángel Laureano Roque e Ítalo Espinoza Lobato (fojas 104 y 105); 10) copia del contrato de transferencia de posesión celebrado entre Luis Ángel Laureano Roque y Marino Rolando Vasquez Perez (fojas 106 y 108); 11) copia del contrato privado de transferencia de posesión celebrado entre Marino Rolando Vasquez Perez y Daniel Vasquez Choroco (fojas 109 y 110); 12) copia del contrato privado de transferencia de posesión celebrado entre Daniel Vasquez Choroco y Clara Margarita Salinas Lázaro (fojas 111 y 112); 13) copia del contrato privado de transferencia de posesión celebrado entre Marino Rolando Vasquez Perez y Flavio Villanueva Arias (fojas 113 y 114); 14) copia la constancia del otorgamiento de pruebas documentarias referente a la transferencia de posesión otorgada por Luis Angel Laureano Roque y Flavio Villanueva Arias (fojas 118 y 119).



6. Que, el presente 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 excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el 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").



RESOLUCIÓN N° 238-2018/SBN-DGPE-SDDI

7. 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".

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

9. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

10. 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.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este 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 N°006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1831-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de diciembre de 2016 (fojas 62 y 63) complementado con el Informe de Brigada N° 330-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2017 (fojas 125 y 126), así como de la revisión de los antecedentes registrales, se determinó, respecto de "el predio" que: **i)** 265,06 m², que representa el 6,91% de "el predio" se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal) en la partida registral N° P01291513 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 130 y 131); **ii)** 1 576,72 m², que representa el 41,08% de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12391573 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 127 y 128); **iii)** 0,70 m², que representa el 0,02% de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12652234 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 129); **iv)** 1 995,23 m², que



representa el 51,99% de “el predio” se encuentra libre de inscripción registral a favor del Estado; y, v) “el predio” cuenta con zonificación residencial densidad media de acuerdo a la Ordenanza N° 1105-MML.

13. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer y quinto considerando de la presente resolución con los cuales “la Asociación” pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio”, advirtiéndose lo siguiente:

11.1. Respecto al recibo de pago del Impuesto Predial de los años 2002 al 2006 (fojas 89); es de precisar que al no contar con datos técnicos suficientes no es posible acreditar la correspondencia con “el predio”, por lo que, no son documentos idóneos para acreditar la posesión.

11.2. En relación a las Constancias de Posesión N° 0857, 0858, 0853, 0859, 0861, 0856, 0855, 0852, 0851-2015/SGPU-GDU-MDPP emitidas por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 27 de mayo de 2015 (fojas 22, 27, 31, 35, 37, 38, 41, 45 y 53), las copias de las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial de los años 2011, 2015 y 2016 (fojas 23, al 25, 28, al 30, 32, al 34, 36, 39, 40, 42, al 44, 46, al 48, 50, al 52, 54, al 56 y 115 al 118), la Carta N° 612-2015/SGPU-GDUE-MDPP emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 17 de noviembre de 2015 (fojas 18) y el Plano visado por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra emitido el 23 de diciembre de 2014 (fojas 21); es de señalar que dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, por lo que no son idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.

11.3. La Constancia de Vivencia emitida por la Asociación de Vivienda “El Nuevo Mirador” el 2 de febrero de 2015 (fojas 49); es de indicar que la referida no ha sido emitida por una entidad pública, por lo que no cumple con la formalidad establecida en el numeral 6.1 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”

11.4. Respecto a los contratos de compraventa y los contratos privados de transferencia de posesión que obran en las fojas 98 al 120; es de precisar que han sido celebrados con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; y no cuentan con datos técnicos que permitan determinar la correspondencia con “el predio, por lo que no son idóneos para acreditar la posesión.

11.5. En relación a la Resolución Prefectural N° 345-2004-G-1508/P-LIMA emitida por la Dirección General de Gobierno Interior el 16 de marzo de 2004 (fojas 85) y el Parte N° 320-DIRSEG-JEINVDCSEDAS-V-PNP emitido por la División de Asuntos Sociales de la Policía Nacional del Perú; es de señalar que si bien los referidos documentos han sido emitidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, también lo es que, sólo otorgan garantías posesorias respecto a 2 000,00 m² y no por la totalidad de “el predio” solicitado; por lo que no son documentos idóneos para acreditar la posesión del mismo.

14. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 023-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2017 (fojas 75 y 76); sin embargo, este se dejó sin efecto mediante el Oficio N° 1538-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 132 y 133), toda vez que, por error involuntario, no se consignó el Decreto Legislativo N° 1272. Asimismo, a través de “el Oficio” le requerimos a “la Asociación” lo siguiente: i) excluir las áreas de 265,06 m² y 1 995,23 m², toda vez que no pueden ser materia de disposición por parte de esta Superintendencia, toda vez que no se encuentran inscritas a favor del Estado, para lo cual deberá presentar nueva documentación técnica de conformidad con lo establecido en “la Directiva N° 006-

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 238-2018/SBN-DGPE-SDDI

2014/SBN; ii) consignar la causal c) o d) en la que se enmarca su pedido de compraventa directa, las mismas que se encuentran previstas en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, toda vez que en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución indica que se encuentra en posesión de "el predio"; y, iii) acreditar la antigüedad de la posesión presentando la documentación señalada en los incisos j) y k) del numeral 6.2. de "la Directiva N° 006-2014/SBN", según corresponda; los mismos que deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa. Para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (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.



15. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 26 de junio de 2017 (fojas 134), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual "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 para cumplir con lo requerido **venció el 24 de julio de 2017.**



16. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 134) "la Asociación" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," hasta la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.



17. 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 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° 375-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2018 y los Informe Técnico Legal N° 254, 260, 261 y 262-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 y 23 de abril de 2018, respectivamente.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACION DE VIVIENDA EL NUEVO MIRADOR**, representado por su presidente Flavio Villanueva Arias, 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 presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.4



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