



RESOLUCIÓN N° 269-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril de 2017

VISTO:

El Expediente N° 788-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN POSESIONARIOS DE CRIADORES DE PUENTE PIEDRA**, representada por su presidente Juan Carlos Flores Hidalgo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 346 298,21 m² ubicado en el cerro Chillón a 350 metros al noroeste del Asentamiento Humano Cerro Las Animas, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio".

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 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 6 de octubre de 2016 (S.I. N° 27290-2016), la Asociación Posesionarios de Criadores de Puente Piedra, representado por su presidente Juan Carlos Flores Hidalgo (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el inciso d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 al 7). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Juan Carlos Flores Hidalgo (fojas 8); **b)** copia de la Constancia de Posesión emitida por la Gobernación de Puente Piedra el 20 de setiembre de 2004 (fojas 9); **c)** copia certificada de la Escritura Pública de Constitución de la Asociación Posesionarios de Criadores de Puente Piedra (fojas 10 al 26); **d)** copia literal de la partida registral N° 12635935 (fojas 29 al 34); **e)**



copia de la partida registral N° 13686875 (fojas 35 y 36); **f)** plano perimétrico-ubicación de agosto de 2016 (fojas 37); y, **g)** memoria descriptiva y cuadro de datos técnicos de agosto de 2016 (fojas 38 y 39).

4. 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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública **y, 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 “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

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



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 Sub Dirección, en tanto es 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección 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**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “la Asociación”, se emitió el Informe de Brigada N° 1547-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2016 (fojas 40 al 48); por el cual se concluyó lo siguiente:

“ (...)

- 4.1 El predio” de 346 298,21 m², se encuentra inscrito a favor del **Estado**, en mérito a la Resolución N° 943-2015/ SBN-DGPE-SDAPE de fecha 29.09.2015, en la Partida Registral N° 13686875 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX. Sede Lima, el cual a la fecha no cuenta con CUS. Conforme con el plano N° 2039-2015/SBN-DGPE-SDAPE y memoria descriptiva 1314-2015-SBN-DGPE-SDAPE, se ratifica que se trata de “el predio”, conforme lo señalado por “la administrada”.



RESOLUCIÓN N° 269-2017/SBN-DGPE-SDDI

(...).

11. Que, en atención a lo expuesto del Informe de Brigada descrito en considerando que antecede se concluye respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida N° 13686875 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en merito de la Resolución N° 943-2015/SBN-DGPE-SDAPE emitida el 29 de setiembre de 2015 (fojas 47 y 48).



12. Que, es preciso indicar que, de la evaluación de los documentos citados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección advirtió que la constancia de posesión emitida por la Gobernación de Puente Piedra el 20 de setiembre de 2004 (fojas 9), no constituye documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio” por cuanto las autoridades políticas como son los gobernadores no contaban con facultades para emitir constancias o certificados de actas de posesión, conforme se desprende del artículo 23^o del Decreto Supremo N° 003-2004-IN, modificado por el artículo 5° de la Ley N° 28895, normativa que se encontraba vigente al momento de expedirse la aludida constancia. A mayor abundamiento, debemos agregar que esta Subdirección, en el expediente N° 1038-2014/SBNSDDI, emitió el Oficio N° 1923-2014/SBN-DGPE-SDDI, mediante el cual solicitó a la Oficina Nacional de Gobierno Interior informe si se encuentra dentro de las funciones de los gobernadores distritales o provinciales la expedición de certificados de posesión. Al respecto, mediante Oficio N° 961-2015-ONAGI-DGAP (fojas 280), la Oficina Nacional de Gobierno Interior informó que las mencionadas autoridades políticas no cuentan con facultades para expedir tales constancias.



13. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, y de la valoración conjunta señalada en considerando que antecede, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2442-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 49 al 51), según el cual se le requirió a “la Asociación” lo siguiente: **1)** presente nuevos medios probatorios de posesión que acrediten formalmente la posesión en la medida que conforme se detalló en el considerando que antecede el documento que adjuntó a su escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, no resulta idóneo para acreditar formalmente la posesión en “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; y, **2)** presente copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.



14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 3 de noviembre de 2016, bajo puerta, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, al no encontrarse persona alguna de conformidad con el

¹ Artículo 23.- De las funciones generales de las Autoridades Políticas
Las Autoridades Políticas representan al Poder Ejecutivo en el ámbito de su jurisdicción y velan por la ejecución de la política del Gobierno. Son las encargadas de cumplir y hacer cumplir la Constitución y las Leyes. Velan por el Orden Interno, para lo cual recibirán de la Policía Nacional del Perú de su circunscripción el apoyo que demanden.

numeral 21.5 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General², razón por la cual “la Asociación” 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 29 de noviembre de 2016.

15. Que, mediante escrito presentado el 21 de noviembre de 2016 (S.I N° 32081-2016) (fojas 52 al 55), “la Asociación” dentro del plazo establecido, adjunta los documentos siguientes: i) copia legalizada del contrato privado de transferencia de posesión del inmueble (fojas 56 al 62); ii) copia fedateada del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de la Asociación Posesionarios Criadores de Puente Piedra (fojas 63 al 69); y, iii) copia fedateada del Registro de Padrón de Socios de la Asociación Posesionarios Criadores de Puente Piedra (fojas 70 al 279).

16. Que, en virtud a la normativa glosada en el quinto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la Asociación” ha cumplido con subsanar las observaciones a su solicitud de venta directa enumeradas en el décimo tercer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

16.1 Respetto de la primera observación

“la Asociación” adjuntó el contrato privado de transferencia de posesión del inmueble (fojas 56 al 62) otorgado por Luciano Erimas Lazo Chamorro a su favor el 6 de julio de 2004, el cual constituye un documento privado con fecha cierta, por contar con firmas legalizadas ante notario público. Sin embargo, no es posible establecer su correspondencia con “el predio”, en la medida que solo indica como colindancias terrenos eriazos del Estado.

Ahora bien, en relación a lo alegado sobre que la Constancia de Constancia de Posesión del 20 de setiembre de 2004 emitida por la Gobernación de Puente Piedra, constituiría un documento que acredita fehacientemente el ejercicio de posesión en “el predio”; debemos reiterar lo indicado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

En ese sentido, se advierte que “la Asociación” no ha cumplido con presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten formalmente la posesión con una antigüedad mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual no ha cumplido con subsanar la primera observación descrita en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

16.2 Respetto de la segunda observación

Se advierte que “la Asociación” adjuntó la copia fedateada del Registro de Padrón de Socios (fojas 71 al 279) y copia fedateada de la Asamblea General Extraordinaria de la Asociación Posesionarios Criadores de Puente Piedra (fojas 64 al 68), razón por la cual se advierte que ha cumplido con subsanar la segunda observación.

17. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la Asociación” sólo cumplió con subsanar una de las observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”; debiendo por tanto declararse inadmisibles 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 volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente y que en caso sustente su pedido en copias simples

² Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

(...)

²21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.”

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 269-2017/SBN-DGPE-SDDI

deberán de estar acompañadas de la declaración de autenticidad conforme al numeral 41.1.1 del artículo 41 de la Ley N° 27444, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. 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.

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; y, el Informe Técnico Legales N° 306-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS DE CRIADORES DE PUENTE PIEDRA**, representada por su presidente Juan Carlos Flores hidalgo, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.4



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