

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 269-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de mayo de 2018

**VISTO:**

El expediente N° 673-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE FLORICULTORES DEL PERÚ** representada por su presidente Augusto Manuel Shuan Villagomez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 625.70 m<sup>2</sup>, ubicada en la sub-parcela "B", jirón Ramón Obrero – Sector del Puente Santa Rosa, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, en adefante "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 22 de agosto de 2017 (S.I. N° 28026-2017) por la **ASOCIACIÓN DE FLORICULTORES DEL PERÚ** representada por su presidente el Augusto Manuel Shuan Villagomez (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal "d" del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia del Documento Nacional de Identidad del presidente de "la administrada" (foja 7); **b)** copia certificada del asiento A00004 de la partida registral N.° 11422891 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima (foja 8); **c)** copia simple del testimonio de constitución de "la administrada" N.° 1089, de fecha del 15 de marzo de 2002 (foja 9); **d)** copia certificada de la partida registral N.° 49071795 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (foja 20); **e)** copia simple de la partida registral N.° 07061203 del Registro de Predios (foja 32); **f)** copia simple del Acuerdo de Directorio N.° 069-2000-PP, documento sin firmas del 29 de agosto de 2000 (fojas 36); **g)** Plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Dante Javier Yaya Chumpitaz, de noviembre del 2016 (foja 40); **h)** Plano de localización de "el predio" suscrito por el



ingeniero civil Dante Javier Yaya Chumpitaz, de noviembre del 2016 (foja 41); **i**) memoria descriptiva de “el predio” suscrito por el ingeniero civil Dante Javier Yaya Chumpitaz, del 30 de noviembre de 2016 (fojas 43); **j**) declaración jurada del Impuesto Predial (HR y PU) 2004, 2005, 2016 y 2017, emitido por la Municipalidad Distrital del Rímac (fojas 45 al 52); y, **k**) copia simple del estado de cuenta a nombre de “la administrada”, emitido por la Municipalidad Distrital del Rímac (foja 53).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta 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 “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 un predio de titularidad del Estado, 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 la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección 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 6.5) de “Directiva N.º 006-2014/SBN”.

7. 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.

8. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 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, se elaboró el Informe Preliminar N.º 079-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2018 (foja 63), en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, que “el predio” se superpone con distintas áreas de la siguiente manera: **i**) un área de 2, 375.67 m<sup>2</sup> (90.48%) con el predio inscrito en la partida N.º 07061203 tomo 281, fojas 275, asiento 7 a favor de Petróleos del Perú; **ii**) un área de 238.85 m<sup>2</sup> (9.10%) con el predio inscrito en la partida N.º 49071795, a favor del Estado; y, **iii**) un área de 11.17 m<sup>2</sup> (0.42%) con el predio inscrito en la partida N.º 43890727, a favor del Estado.

10. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, con los cuales “la administrada” pretende acreditar el cumplimiento de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se observó que en relación a su posesión, “la administrada” presentó las declaraciones juradas del impuesto predial de los años 2004 y 2005 (foja 46-49); sin embargo, de la revisión del estado de cuenta corriente presentado (foja 53) se observa que tales impuestos han sido pagados el 29 de octubre de 2009, lo cual no acreditaría la antigüedad de la posesión requerida, en aplicación de lo regulado en el literal j.1) del artículo 6.2 de “la Directiva N.º 006-2014”<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> 6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

j) “(...) Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito



**RESOLUCION N° 269-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, conforme a lo expuesto en el informe antes descrito, esta Subdirección emitió el Oficio N° 372-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2018 (en adelante "el Oficio"), a efectos de requerir a "la administrada", lo siguiente: i) presentar documentación técnica excluyendo el área que no es propiedad del Estado; y, ii) documentación que acredite la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) para subsanar las observaciones señaladas.



12. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección indicada por "la administrada" en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución. Siendo, este notificado personalmente al señor Augusto Manuel Shuan Villagomez, el día 23 de febrero de 2018 (fojas 77-78), de conformidad con el numeral 21.1<sup>2</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N.° 27444; razón por la cual se le tiene por bien notificada, siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en "el Oficio" venció el 19 de marzo de 2018.



13. Que, en el caso en concreto, "la administrada" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 79) venciéndose el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, mediante escrito presentado el 3 de abril del 2018 (S.I. N° 11482-2018) (foja 80) el señor Raúl Asisclo Ponce Garay en representación de "la administrada", solicita prórroga del plazo establecido en "el Oficio", argumentando que el día 27 de febrero del 2018 se realizó la elección del nuevo consejo directivo de "la administrada", por el período comprendido entre 2018-2020, siendo él elegido como el nuevo presidente, y, según señala, a la fecha de presentación de su solicitud recién tomo conocimiento de "el Oficio". Al respecto, mediante Oficio N° 761-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de abril del 2018 (foja 88), se informó a "la administrada" que "El Oficio" fue notificado personalmente a Augusto Manuel Shuan Villagomez, el 23 de febrero de 2018, en su calidad de presidente de "la administrada"; cabe señalar que la vigencia del cargo de presidente consta inscrito desde el 15 de marzo de 2017 hasta el 14 de marzo de 2018; por lo expuesto, se considera como válida la notificación; siendo que el pedido de ampliación de plazo ha sido presentado con posterioridad a la vencimiento del plazo otorgado, por



para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad".

<sup>2</sup> Artículo 21° Régimen de la notificación personal.-

(...)

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.

lo que, no correspondía otorgar la ampliación del plazo solicitado, en aplicación de lo señalado en el numeral 6.3<sup>3</sup> de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

15. 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; Informe de Brigada N.° 458-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 292-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2018.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE FLORICULTORES DEL PERÚ** representada por su presidente el Sr. Augusto Manuel Shuan Villagomez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>3</sup> 6.3 Evaluación formal de la solicitud.

"(...) De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento".