



RESOLUCIÓN N° 272-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril de 2017

VISTO:

El Expediente N° 152-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN EVANGELICO "CLINICA CELESTIAL"** representado por Clodoaldo Gutarra Daviran, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 370,62 m² ubicado al norte del Asentamiento Humano "Juan Luis Cipriani" a 550 metros al Este de la Carretera Panamericana Norte, 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 mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 23 de febrero de 2016 (S.I. N° 04144-2016) por la **ASOCIACIÓN EVANGELICO "CLINICA CELESTIAL"** representado por Clodoaldo Gutarra Daviran (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" por causal c) establecida en el artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1-2). Para tal efecto, remite los documentos siguientes: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Clodoaldo Gutarra Daviran (fojas 3); **2)** copia certificada de la Vigencia de poder de Clodoaldo Gutarra Daviran (fojas 4); **3)** copia simple de la partida registral N° 12577641 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 5-6); **4)** copia simple de la escritura pública de constitución de "el administrado" del 3 de noviembre de 2010 otorgada ante la Notario Pública de Lima, Beatriz Ofelia Zevallos Giampietri (fojas 7-22); **5)** copia simple de la anotación de inscripción de la constitución de "el administrado" (fojas 23); **6)** plano perimétrico de "el predio", suscrito por el ingeniero



civil Miguel Ángel Torres Hilario en febrero de 2016 (fojas 24); **7)** memoria descriptiva de “el predio” suscrito por el ingeniero civil Miguel Ángel Torres Hilario (fojas 25); **8)** copia simple del certificado de zonificación y vías de un predio de 6 757,91 m² ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 1 de julio de 2009 (fojas 26-27); **9)** copia simple e la declaración jurada del año 2011 cancelado ante la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 11 de julio de 2012, a nombre de David Colan Flores y Reyna Isabel Benites Aponte (fojas 28); **10)** copia simple de la determinación del año 2011 cancelado ante la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 11 de julio de 2012, a nombre de David Colan Flores y Reyna Isabel Benites Aponte (fojas 29); **11)** copia simple del estado de cuenta corriente al 10 de abril de 2013 (fojas 30-31); **12)** copia simple del estado de cuenta corriente al 11 de setiembre de 2012 (fojas 32-33); **13)** copia simple del estado de cuenta corriente cancelado e 11 de julio de 2012 (fojas 34); **14)** copia simple de la solicitud de presentada por Reyna Isabel Benitez Aponten ante la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 10 de julio de 2008; **15)** copia simple de la solicitud de inspección de defensa civil presentada por David Colan Flores ante la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 14 de setiembre del 2009 (fojas 36); **16)** copia simple del Informe N° 137-2009-MDPP-GSCF-STDC respecto a un predio de 280 m² ubicado a la altura del km. 32,50 de la Panamericana Norte del 30 de setiembre de 2009 (fojas 37-38); **17)** copia simple del Informe N° 082-2008-MDPP-GSCF-STDC respecto a un predio de 280 m² ubicado a la altura del km. 32,50 de la Panamericana Norte del 24 de julio de 2008 (fojas 39-40); **18)** copia simple del certificado de posesión del 15 de abril de 2010 emitido por la Asociación de Vivienda “Viñas de Lunahuana” (fojas 41); y, **19)** copia simple de la partida registral N° 13536374 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 42-43).

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”) y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

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 literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” prescribe:

“(...)

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.

(...)”

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las 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,



RESOLUCIÓN N° 272-2017/SBN-DGPE-SDDI

computados a partir del día siguiente de su notificación, efectuó la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementó la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "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", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, a través del Informe de Brigada N° 965-2016/SBN-DGP-SDDI del 4 de julio de 2016 (fojas 44), se procedió a calificar la documentación técnica remitida, determinándose respecto de "el predio" que se superpone:



- (...)
- 4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base UNICA-SBN (donde se encuentran inscritos todos los predios del estado) de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose que "el predio" gráficamente se superpone de la siguiente manera:
- Totalmente (100%) con "el predio" inscrito a favor del Estado en la Partida N° **13536374**, en mérito a la Resolución N°909-2014/SBN-DGPE de fecha 17/12/2014 del Registro de predio de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, ubicado al Norte del Asentamiento Humano "Juan Luis Cipriani" a 550 metros al Este de la Panamericana Norte.
- 4.2 Se advierte que en nuestro Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales –SINABIP y Base Única SBN, "el predio" inscrito a favor del Estado en la Partida N° **13536374** del registro de predios de la Oficina Registral de Lima no se encuentra actualizado, ni registrado.
- 4.3 Se revisó el Certificado de Zonificación y Vías N° 045-2009/SGCPU-GDU-MDPP del 01.07.2009, expedido por la Municipalidad distrital de Puente Piedra, sin embargo se verifica que dicho certificado no corresponde a "el predio", asimismo, no fue solicitado por "el administrado" en tanto que la solicitante fue la Sra. Espíritu Consuelo Elías Vega, que corresponde a la Asociación de Vivienda Viñas de Lunahuana, por lo que "el administrado", deberá presentar nuevo certificado a fin de verificar la compatibilidad de Uso con "el predio"
- 4.4 Asimismo, comparado "el predio" con el plano de Zonificación del distrito de Puente Piedra visualizado en la página web <http://www.munipuentepiedra.gob.pe/images/transparencia2>

/areas/desarrolloEconomico/plano_zonificacion.pdf, de la Municipalidad de Puente Piedra, **éste se encuentra en Zona de Residencial de Densidad Media (RDM)**, aprobado con Ordenanza N° 1105-MML de fecha 13.12.07 publicada el 05.01.2007.
(...)"

12. Que, en ese sentido de la evaluación técnica realizada en el considerando precedente, se determinó respecto de "el predio" que: **i)** se superpone en un 100% con predio inscrito en la partida registral N° 13536374 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 42); y, **ii)** se encuentra en zona de residencial de densidad media (RDM) aprobado con Ordenanza 1105-MML del 13 de diciembre de 2007.

13. Que, mediante Memorando N° 3342-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2016, esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal información acerca de la discrepancia observada en cuanto a los planos y memoria descriptiva de "el predio" señalados tanto en la partida registral N° 13536374 como en la base grafica con la que a manera de consulta, accede esta Superintendencia, lo cual fue comunicado a "el administrado" mediante Oficio N° 2435-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2016.

14. Que, en atención a lo solicitado, mediante Memorando N° 03162-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2017, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal nos informa que remitió copia de la información técnica que sustenta la Resolución N° 909-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de diciembre de 2014 a la Subdirección de Registro y Catastro así como la información técnica correspondiente para la apertura del registro SINABIP correspondiente y la asignación del numeración CUS. Así también remitió copia simple del plano perimétrico N° 5171-2014/SBN-DGPE-SDAPE y memoria descriptiva N° 2687-2014/SBN-DGPE-SDAPE.

15. Que, mediante Oficio N° 004-2017/SBN-DGPE-SDDI del 02 de enero de 2017 (fojas 52), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de venta directa por causal c) de "el predio", el cual no fue notificado a "el administrado", conforme se advierte del Acta de Notificación N° 157518 del 4 de enero de 2017, en la medida que por un error involuntario se consignó una dirección distinta a la que indicó "el administrado" en el escrito citado en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

16. Que, en anterior a lo indicado en el considerando que antecede mediante Oficio N° 88-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2017 (fojas 55) en adelante "el Oficio", esta Subdirección procedió a calificar nuevamente la solicitud presentada por "el administrado" observando lo siguiente:

- Presente documentos con los que acredite la posesión en "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010.
- Presente el certificado de zonificación y vías o el certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, si la hubiere a fin de que acredite la compatibilidad del uso de "el predio" con la zonificación establecida.

17. Que, es conveniente precisar que "el Oficio", fue notificado a "el administrado" el 20 de enero de 2017 en el domicilio indicado en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por el representante de "el administrado", motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 13 de febrero de 2017.

18. Que, conforme consta de autos, hasta la fecha de la emisión de la presente resolución "el administrado" no cumplió con lo solicitado en "el Oficio", conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario - SID (fojas 61), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el





RESOLUCIÓN N° 272-2017/SBN-DGPE-SDDI

archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes, así como los requisitos exigidos por la normativa vigente y que en caso sustente sus pedido en copia simples deberán estar acompañadas de la declaración de autenticidad conforme al numeral 41.1.1 del artículo 41° de la Ley N° 27444.

19. 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.

20. Que, respecto al documento presentado el 30 de enero de 2017 (S.I. N° 02879-2017), mediante el cual "el administrado" solicita la devolución de los documentos para – según indica – continuar con la compra venta del terreno, corresponde atender lo solicitado.

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 Resolución N° 014-2017/SBN-SG de fecha 06 de febrero de 2017; y, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 319-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN EVANGELICO "CLINICA CELESTIAL"**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 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