

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 314-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 426-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACION DE VIVIENDA ANEXO CASTAÑAL**, representada por su presidente Yadira Kandy Guerra Rengifo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 152,49 m², ubicado en la manzana B, lote 1, Asentamiento Humano "El Castañal", distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P12003249 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Loreto, con CUS N° 74625, 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 8 de junio de 2017 (S.I. N° 18410-2017), la Asociación de Vivienda Anexo Castañal, representada por su presidente Yadira Kandy Guerra Rengifo (en adelante "la Asociación") peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) copia de la partida registral N°



11077820 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 7 al 10); **b)** copia de la vigencia de poder (fojas 11); **c)** copia de la partida registral N° P12003249 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Loreto (fojas 12 y 13); **d)** copia de la Resolución de Alcaldía N° 1076-89-A-MPM emitida por la Municipalidad Distrital de Maynas el 15 de noviembre de 1989 (fojas 17); **e)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Juan Avalos Estela en mayo de 2017 (fojas 18); **f)** plano de lotización suscrito por el ingeniero civil Juan Avalos Estela en mayo de 2017 (fojas 19); **g)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Juan Avalos Estela en mayo de 2017 (fojas 20), **h)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Juan Avalos Estela en mayo de 2017 (fojas 21); y, **i)** copia de las solicitudes de venta directa y de las constancias de morador emitidas por el Asentamiento Humano "El Castañal" Pampa Chica (fojas 22 al 108).

4. Que, con escrito presentado el 18 de agosto de 2017 (S.I. N° 27514-2017), Rolando Chumbe Linares adjunta carta poder otorgada por "la Asociación" a su favor, a fin de que realicen trámites relacionados a su procedimiento de compra venta ante esta Superintendencia (fojas 109 y 110).

5. 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").

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, 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° 006-2014/SBN".

8. 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.

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 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 314-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 37-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2017 (fojas 111), así como de la revisión de los antecedentes registrales, se determinó, respecto de “el predio” que: i) fue objeto del proceso de formalización a cargo de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, siendo que dicho Ente de Formalización concluyó con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor del Ministerio de Educación. No obstante ello, se transfiere “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, de conformidad con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA en la partida registral N° P12003249 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Iquitos (fojas 113); ii) con Resolución N° 136-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2017, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal dispuso la extinción en uso a favor del Estado por incumplimiento de la finalidad; y, iii) constituye un lote de equipamiento urbano destinado para educación.



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



12.1 Respecto a la copia de Resolución de Alcaldía N° 1076-89-A-MPM emitida por la Municipalidad Provincial de Maynas el 15 de noviembre de 1989 (fojas 17), es de precisar que dicho documento es de reconocimiento de “la Asociación” como pueblo joven; sin embargo, no cuenta con datos técnicos o información que permita determinar la correspondencia con “el predio”.

12.2 En relación a las constancias de morador emitidas por el Asentamiento Humano “el Castañal” Pampa Chica (fojas 25 al 108); es de indicar que dichos documentos no han sido emitidos 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”.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “la Asociación”; indicándole mediante Oficio N 2473-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 120), del 19 de setiembre de 2017 (en adelante “el Oficio”) que “el predio” constituye un bien de dominio público (equipamiento público) por lo que debería acreditar que este ha perdido la condición de dominio público para lo que deberá tener en cuenta lo mencionado en el artículo 43° de “el Reglamento”¹; y requiriéndole que presente documentos con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010. Para lo cual, se le otorgó un plazo de quince

¹ Artículo 43°.-

La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.



(15) días hábiles, más el término de la distancia (3 días hábiles), 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.

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 20 de setiembre de 2017 (fojas 120), en las instalaciones de esta Superintendencia al apoderado de “la Asociación”, Rolando Chumbe Linares; razón por la cual se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 16 de octubre de 2017.**

15. Que, mediante escrito presentado el 9 de octubre de 2017 (S.I N° 35045-2017) “la Asociación” dentro del plazo establecido, adjunta la documentación siguiente: a) copia de los contratos de suministro de energía eléctrica suscrito entre Electro Oriente S.A., Carmen Shuña Isuiza y Yadira kandy Guerra Rengifo (fojas 128, 129 y 131); b) copia de los contratos de prestación de servicio de saneamiento entre Sedaloretto S.A y los socios de “la Asociación” (fojas 129, 132, 133, 135, 137, 138, 140 al, 146, 150, 151, 152, 156, 158, 159, 160, 161); c) fotografías (fojas 130), y, d) copia de las actas de nacimiento (fojas 134, 136, 139, 147, 153, 154, 155 y 157).

16. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la Asociación” ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

16.1 Respecto a los contratos de suministro de energía eléctrica suscrito entre Electro Oriente S.A., Carmen Shuña Isuiza y Yadira kandy Guerra Rengifo (fojas 128, 129 y 131); y las copia de los contratos de prestación de servicio de saneamiento entre Sedaloretto S.A (fojas 129, 132, 133, 135, 137, 138, 140 al, 146, 150, 151, 152, 156, 158, 159, 160, 161), si bien han sido emitidas antes del 25 de noviembre de 2010, constituyen documentos privados, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”².

16.2 En relación a las actas de nacimientos que obran en las fojas 134, 136, 139, 147, 153, 154, 155 y 157; es de indicar que en ellas se indican direcciones diferentes a la consignada en la partida registral N° P12003249, por lo que no es determinar la correspondencia con “el predio”.

17. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado que “la Asociación” no cumplió con subsanar la observación, por tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

18. 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.

² Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Domino Privado Estatal de Libre Disponibilidad

(...)

6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntado cualquiera de los siguientes documentos:

(...)

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 314-2018/SBN-DGPE-SDDI

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° 540-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 344-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACION DE VIVIENDA ANEXO CASTAÑAL**, representado por su presidente Yadira Kandy Guerra Rengifo, 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