



## **RESOLUCIÓN N° 354-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 09 de junio de 2017

### **VISTO:**

El expediente N° 730-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION AMPLIACIÓN HIJOS DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA**, representada por su presidenta Giovanna Eudocia Perez Presentación, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 47 422.49 m<sup>2</sup> inscrita a favor del Estado en la partida N° P12567550 del Registro de predios de la oficina registral de Lima, identificado con el código único SINABIP-CUS 54200, ubicado en la parte alta del Asentamiento Humano La Arboleda, distrito de Santa Rosa, 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, 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 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 (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 junio de 2016 (S.I. N° 16480-2016), la ASOCIACION AMPLIACIÓN HIJOS DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA, representada por su presidente Giovanna Eudocia Pérez Presentación (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de un área de 83 543,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la parte alta del A.H La Arboleda, Distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, en adelante "el área solicitada" en aplicación del literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta - entre otros - los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Giovanna Eudocia Pérez Presentación (fojas 5); **b)** copia literal de la Partida N° 13194475 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de





Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6); **c)** vigencia de poder emitida el 27 de mayo de 2016 por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 10); **d)** copia literal de la Partida N° 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 11); **e)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 018-2014-GDIS/MDSR, emitida el 24 de abril de 2014 por la Gerencia de Desarrollo e Inclusión Social de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 13); **f)** memoria descriptiva de “el área solicitada”, de julio de 2015 (fojas 16); **g)** plano perimétrico (P-01) de “el área solicitada”, de julio de 2015 (fojas 17); **h)** plano de ubicación y localización (U-01) de “el área solicitada”, de julio de 2015 (fojas 18); y, **i)** acta de constatación y verificación de hechos, emitida el 9 de julio de 2003 por el Gobernador del distrito de Santa Rosa (fojas 19).

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 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”.

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° 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 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, en el caso en concreto esta subdirección ha emitido el informe de brigada N° 1325-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre de 2016 (fojas 22), así como ha procedido a revisar los antecedentes registrales, concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: I) 47 422,49 m2 que representa el 56,76 %, se superpone con el área inscrita a favor del Estado en la partida N° 12567550 (fojas 11); II) 10 497 87 m2 que representa







## **RESOLUCIÓN N° 354-2017/SBN-DGPE-SDDI**

el 12.57 % con el área inscrita a favor del Gobierno Regional del Callao en la partida N° P01322393 (fojas 62); III) 2 081,09 m2 que representa el 2.49 % con el área inscrita a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, inscrito en la partida registral N° 12465697 (fojas 68); y, IV) 23 541,55 m2 que representa el 28,18 % no cuenta con inscripción registral.

11. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “la Asociación” pretende acreditar el ejercicio de posesión de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre del 2010, de conformidad con la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:



11.1 Resolución Gerencial N° 018-2014-GDIS/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 24 de abril del 2014, mediante la cual resuelve, entre otros, declarar procedente la petición formulada por “la Asociación” en relación a la inscripción y reconocimiento a su junta directiva en el libro de registro único de organizaciones sociales. Al respecto, debemos señalar que dicha resolución ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, razón por la cual no cumple con la formalidad requerida en el literal d) del artículo 77 de “el reglamento”.



11.2 Del Acta de Constatación y verificación de hechos emitida por el Gobernador del distrito de Santa Rosa el 9 de julio del 2003 (fojas 19), esta subdirección advirtió un error en la consignación del documento de identidad de Rosa Jenny Quispe Meléndez (secretaria de actas); así como que Katherin Pilar Torres Utrilla (vocal de “la Asociación”) a la fecha de la constatación tenía 13 años de edad, es decir era una menor de edad, por lo que no debió ser parte de la directiva de “la Asociación”, en virtud de ello, esta subdirección emitió el oficio N° 2213-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2016 (fojas 30) mediante el cual solicitó a la Dirección General de Autoridades Políticas de la Oficina Nacional del Gobierno del Interior informe si a la fecha de la emisión de la aludida acta, el Gobernador del Distrito de Santa Rosa, Luzgardo Pachacama M contaba con facultades para emitirlo; razón por la cual, mediante oficio N° 193-2016-ONAGI-DGAP del 5 de diciembre de 2016 la aludida Dirección (SI N° 34020-2016) (foja 50) señaló que de acuerdo al numeral 4 del artículo 34 del Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-91-IN las autoridades políticas (gobernadores) y tenientes gobernadores), tienen como función expedir certificados de residencia, buena conducta, supervivencia y otros análogos en los lugares donde no existen puestos de la Policía Nacional; asimismo informó que mediante Resolución Directoral N° 3324-2013-IN-ONAGI-DAP del 3 de julio de 2013 se declaró de oficio la ineficiencia, insubsistencia y sin valor alguno las garantías posesorias concedidas a la





fecha a nivel nacional en todas las instancias de gobernación de la Oficina Nacional de Gobierno Interior; al respecto obra a fojas 61 el Informe de Estudio de Seguridad y Defensa de la Comisaría de Santa Rosa, según el cual su fecha de creación fue el 18 de marzo de 1958, por lo que, el Gobernador del distrito de Santa Rosa Luzgardo Pachacama M, no tenía competencia para emitir la aludida Acta de Constatación y verificación de hechos, por lo que, no se considera un documento idóneo que acredite la antigüedad de la posesión, debiéndose tener en cuenta además que no es posible establecer la correspondencia con “el predio”, toda vez que discrepa con el área y además sólo indica como colindancia terrenos del Estado.

12. Que, en virtud de lo expuesto, se emitió el oficio N° 2214-2016/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el oficio”) (fojas 28) mediante la cual se le requirió a “la Asociación” lo siguiente: I) presente nueva documentación técnica relacionada con el área de 47 422.49 m2 que representa el 56,76 %, la cual se encuentra inscrita a favor del Estado, II) presente nuevos medios probatorios con los cuales acredite formalmente la posesión en “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre del 2010, III) presente el libro padrón de asociados y acta de Asamblea General en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que decidiera dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan, de conformidad con el inciso j.6 del literal j numeral 6.2 del artículo 6 de la Directiva N° 006-2014; para lo cual, se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), contabilizado a partir del día siguiente de la notificación para que subsane las observaciones bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.

13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 6 de octubre de 2016, en el domicilio indicado en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución; de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>1</sup>; por lo que, “la Asociación”, tenía plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, esto es, hasta el 1 de noviembre de 2016.

14. Que, dentro del plazo legal otorgado, “la Asociación” mediante escrito presentado el 26 de octubre de 2016 (S.I. N° 29477-2016) (fojas 31), pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección, con la presentación de la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva de un área de 47,422.49 m2 (fojas 35); **b)** plano de ubicación y localización, lámina U-01 (fojas 36); **c)** plano perimétrico, lámina P-01 (fojas 37); **d)** original de Escritura Pública de Transferencia de Posesión de un terreno, otorgada por Artemio Ramos Ramos a su favor, suscrita ante notario Arnaldo Gonzales Bazan, el 23 de julio de 2016 (fojas 38); **e)** original de un Acta de Constatación y verificación de hechos, del 09 de julio de 2003, firmada por el Gobernador del Distrito de Santa Rosa, Luzgardo Pachacama M, (fojas 43); **f)** copia certificada de la Hoja de Liquidación del Impuesto Predial del año 2016 (fojas 45); **g)** copia certificada de la Declaración Jurada de Autoavaluo de 2016 (fojas 46).

15. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde determinar si “la Asociación” ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas mediante “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

#### 15.1 Respecto a la primera observación:

Mediante Informe de Brigada N° 1690-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2016 (fojas 47), se procedió a evaluar técnicamente la memoria descriptiva y planos adjuntados por “la Asociación”, respecto al área de 47,422.49 m2, concluyéndose, lo siguiente:

<sup>1</sup> Artículo 21° de la Ley N° 27444

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.





## **RESOLUCIÓN N° 354-2017/SBN-DGPE-SDDI**

(...)

4.1 "La administrada" cumplió con adjuntar documentación técnica reformulando el área solicitada en venta en la S.I. N° 16480-2016.

4.2 "El predio", objeto de la solicitud de Venta Directa, se superpone en su totalidad con el predio de propiedad del Estado, representado por la SBN, identificado con el Código Único SINABIP-CUS 54200, inscrito en la partida registral N° 12567550 de la Oficina Registral de Lima.

(...)

En virtud al citado informe de brigada "la Asociación" cumplió con adjuntar la documentación técnica reformulando el área solicitada en venta, toda vez que, "el predio", se superpone totalmente en el área inscrita a favor del Estado en la partida N° 12567550 (fojas 49).



### **15.2 Respecto a la segunda observación:**

#### **Del "Acta de constatación y verificación de hechos".**

Conforme a lo descrito en el numeral 11.2 de la presente resolución, y considerando además que el área total, los linderos y medidas perimétricas consignados en el Acta de constatación y verificación de hechos no contiene datos técnicos que permitan establecer la correspondencia con "el predio" conforme lo indica el numeral 4.5<sup>2</sup> del informe de brigada citado en el numeral 15.1 de la presente resolución.

Por lo expuesto, queda demostrado que el acta de constatación y verificación de hechos presentada por "la Asociación" no califica como medio probatorio que acredite que "la Asociación" viene ejerciendo la posesión, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

#### **De la Escritura Pública de Transferencia de posesión de terreno.**

Según la escritura pública N° 268 del 23 de julio de 2016, sobre transferencia de posesión, otorgada por Artemio Ramos Ramos a favor de la Asociación Ampliación Hijos de la Arboleda Santa Rosa. Cabe precisar, que de su lectura se advierte que se consigna como antecedente el contrato privado del 14 de agosto de 2014; sin embargo, se inserta el contrato privado del 19 de agosto del 2014.

Asimismo, se advierte discrepancia entre el área solicitada (47,422.49 m<sup>2</sup>) y el área consignada en el contrato inserto en la escritura pública (46, 474,0996 m<sup>2</sup>), así como, la longitud de los linderos indicados tanto en el contrato (fojas 41) como en la constancia de posesión (fojas 42) insertos, no corresponden a ninguno de los linderos del área solicitada, conforme lo indica el numeral 4.6<sup>3</sup> del informe de brigada citado en el numeral 15.1 de la presente resolución.



<sup>2</sup> El "Acta de Constatación y Verificación de Hechos", de la letra d) del numeral 1.4 del presente informe, indica la ocupación de un terreno de un aproximado de 8 hectáreas, siendo distinto al área de "el predio". Asimismo, indica que colinda por el oeste, norte y sur con terrenos del Estado, y al Este con la Ex Asociación La Arboleda, hoy Asentamiento Humano, siendo insuficiente para ubicar de manera precisa si corresponde a los linderos de "el predio".

<sup>3</sup> El área del terreno que fue objeto de transferencia según indicado en el documento de letra e) del numeral 1.4 del presente informe es de 46 474,0996 m<sup>2</sup>, siendo distinto al área de "el predio". Asimismo, la longitud de los linderos indicados, tanto en el contrato como en la constancia de posesión mencionados en la Escritura Pública de Transferencia, no corresponde a ninguno de los linderos de "el predio", no resultando posible establecer relación entre el área que se indica en dicha Escritura Pública de Transferencia, con el área de "el predio".





En tal sentido, no resulta posible establecer relación indubitable entre el instrumento público presentado con el área solicitada en venta; por lo que, no califica como medio probatorio que acredite que “la Asociación” viene ejerciendo la posesión, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

#### **Del autoavaluo y el impuesto predial.**

“La Asociación” presentó copia legalizada de la hoja de liquidación del impuesto predial 2016 (fojas 45), declaración jurada de autoavaluo 2016, (fojas xx), impuesto predial 2016 – PR (fojas xx); documentos que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, y en los cuales además se ha consignado como contribuyente al Artemio Ramos Ramos; razón por la cual, no resulta idóneo a fin de acreditar formalmente el ejercicio de posesión en “el predio”.

Por lo expuesto, “la Asociación” no ha cumplido con subsanar la segunda observación.



#### **15.3 Respetto de la tercera observación:**

De conformidad con el numeral 6.2 literal j.6<sup>4</sup> de la Directiva N° 006-2014/SBN segundo párrafo, “La Asociación” no ha cumplido con presentar el Libro de 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 las adquisición de la totalidad del predio que ocupan.



En tal sentido, “la Asociación” no ha cumplido con subsanar la tercera observación.

**16.** Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la Asociación” no ha cumplido con lo requerido en el Oficio N° 2214-2016/SBN-DGPE-SDD del 4 de octubre de 2016, debiendo, por tanto, declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo. Cabe precisar que en caso sustente su pedido en copias simples deberán estar acompañadas de la declaración de autenticidad conforme lo prevé el numeral 41.1.1 del artículo 41 de la Ley N° 27444 modificada por el Decreto Legislativo N° 1272.

**17.** Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a 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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, y el Informe Técnico Legal N° 0437-2017-SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio de 2017.

<sup>4</sup> (...)

Adicionalmente, debe adjuntar 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 decidan dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

(...)

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## RESOLUCIÓN N° 354-2017/SBN-DGPE-SDDI



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION AMPLIACIÓN HIJOS DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA**, representada por **Giovanna Eudocia Perez Presentación**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

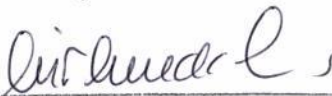
**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 3°.-** **DERIVAR** el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 5.2.1.4



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