



## **RESOLUCIÓN N° 597-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de septiembre de 2016

### **VISTO:**

El expediente N° 065-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN GRANJA HUERTA APÓSTOL SANTIAGO SAN DIEGO CARABAYLLO**, representada por su presidente Juan Ramos Castillo, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un lote de terreno de 18 732,15 m<sup>2</sup>, ubicado en la carretera José Saco Rojas, altura del Km. 9, en las faldas del Cerro Eriazo Zona La Molina San Diego, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N° 13354626 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 94498; en adelante “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 12 de enero de 2016 (S.I. N° 00810-2016), la Asociación Granja Huerta Apóstol Santiago San Diego Carabaylo, representada por su presidente Juan Ramos Castillo (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando el literal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de la copia certificada de la partida N° 13354626 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, impresa el 8 de enero de 2015 (fojas 3); **2)** Certificado de vigencia de poder expedido el 3 de junio de 2015, por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6); **3)** copia simple del documento nacional de identidad de Juan Ramos Castillo (fojas 7); **4)**



memoria descriptiva de “el predio” de mayo de 2015 (fojas 8); **5)** plano perimétrico de “el predio” de mayo de 2015 (fojas 9); **6)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 041-2004/DDIUR/MDC expedida el 30 de setiembre de 2004, por el Director de Desarrollo e Infraestructura Urbano Rural de la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 10); **7)** copia certificada de la Resolución Directoral N° 033-2004-DDIUR/MDC expedida el 4 de octubre de 2004, por el Director de Desarrollo e Infraestructura Urbano Rural de la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 11); **8)** memoria descriptiva de “el predio” de agosto de 2004 (fojas 12); **9)** copia legalizada plano de lotización de “el predio” de abril de 2004 (fojas 17); **10)** copia certificada de la Resolución de Gerencia N° 302-2013/GDUR-MDC expedida el 7 de marzo de 2013, por el Gerente de Desarrollo Urbano – Rural de la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 18); **11)** memoria descriptiva del plano de lotización para la ejecución de servicios básicos “Granja Huerta Apóstol Santiago” de febrero de 2013 (fojas 21); **12)** copia legalizada del plano de lotización de “el predio” de febrero de 2013 (fojas 24); **13)** copia legalizada del plano perimétrico de “el predio” de febrero de 2013 (fojas 25); **14)** copia legalizada del Libro de Padrón de Socios correspondiente a “la Asociación” (fojas 26); **15)** copia legalizada del Libro denominado “Actas de asambleas generales N° 03” perteneciente a “la Asociación” (fojas 61); **16)** copia legalizada de la Asamblea General Extraordinaria sobre otorgamiento de poder y representación para la adquisición de la totalidad de “el predio” ante esta Superintendencia (fojas 62); **17)** copia legalizada de la Declaración Jurada suscrita por Juan Ramos Castillo (fojas 65); **18)** anotación de inscripción del título N° 2015-00293849 de 26 de marzo de 2015, sobre acto de nombramiento de la directiva de “la Asociación” (fojas 67); y, **19)** copia simple de la partida N° 12003453 expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 68).



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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado reglamento. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “la administrada”, es el literal d) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:



(...)

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.”

(...)

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° del “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



## **RESOLUCIÓN N° 597-2016/SBN-DGPE-SDDI**

o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. 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.

8. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

9. 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", "la Directiva N° 006-2014/SBN", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2016 (fojas 69), donde en esta última se determinó lo siguiente:

"(...)

- 4.1 "El predio" se encuentra inscrito a favor del **Estado**, en la partida registral N° 13354626 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 94498.
- 4.2 "El predio" se superpone aproximadamente en un 92.76 % con el área de 66 363,60 m<sup>2</sup>, la que sería materia tanto de la Constancia de Posesión N° 041-2004/DDIUR/MDC del 30 de setiembre del 2004 como de la Resolución Directoral N° 033-2004-DDIUR/MDC del 04 de octubre de 2004, y que se encontraría graficada en el Plano de Lotización para Trámite de Electrificación (Lámina L-01).
- 4.3 Respecto de la Resolución de Gerencia N° 302-2013/GDUR-MDC del 07 de marzo de 2013, se informa que revisados los Planos que en dicha resolución se resuelve visar (Plano de Lotización N° 044-2013-GDUR-MDC y Plano perimétrico – Lámina P-01), se desprende que los datos técnicos en ellos descritos corresponden con "el predio".
- 4.4 De acuerdo con la Ficha Técnica N° 617-2014/SBN-DGPE-SDAPE, que contiene la información de la inspección realizada el 22 de setiembre de 2014, en el ámbito de "el predio" se observa lo siguiente: *"El polígono que encierra al terreno materia de inscripción se ubica en ladera de cerro. Encontrándose en su interior viviendas con material de tipo madera y ladrillo. Las viviendas cuentan con los servicios de agua y luz. No existe superposición física con propiedad de terceros"*.

"(...)":



11. Que, en virtud a lo descrito en considerando precedente, a través del Oficio N° 1045-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2016, (en adelante “el Oficio”) esta Subdirección procedió a calificar la pretensión presentada, a fin de que subsane lo siguiente:

“(…)

De la revisión a los documentos presentados, se advierte que presenta: i) copias certificadas de la Constancia de Posesión N° 041-2004/DDIUR/MDC del 30 de setiembre del 2004, y la Resolución Directoral N° 033-2004-DDIUR/MDC del 04 de octubre de 2004 que aprueba el Plano de Lotización para Trámite de Electrificación (Lámina L-01), respecto de los cuales “el predio” se superpone aproximadamente en un 92.76 %; y, ii) copia certificada de la Resolución de Gerencia N° 302-2013/GDUR-MDC del 07 de marzo de 2013 (que visa el Plano de Lotización N° 044-2013-GDUR-MDC y Plano perimétrico), documento emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

En tal sentido, tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el **literal d) del artículo 77°** del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, resulta necesario que acredite indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual, **deberá:**

- Acreditar la antigüedad de la posesión respecto de “el predio” adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:
  - a. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio.
  - b. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
  - c. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
  - d. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
  - e. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

**Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.**

Adicionalmente al ser su representada una persona jurídica no societaria deberá presentar copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución, de conformidad al literal e) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.

Sin perjuicio de ello, y de ser de su interés, podrá reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área que se superpone aproximadamente en un 92.76 % con “el predio”, presentando la documentación siguiente:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500.
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de un (01) día hábil, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

“(…)”

12. Que, es conveniente precisar que “el oficio” fue notificado el 2 de junio de 2016, de manera personal a los representantes de “la Asociación” siendo recibido por Juan Ramos Castillo (presidente de “la Asociación”) y Víctor Manrique Saldaña (secretario de



## **RESOLUCIÓN N° 597-2016/SBN-DGPE-SDDI**

“la Asociación”), conforme consta en “el oficio” (fojas 71); razón por la cual se tiene por bien notificado dicho documento.

13. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 2 de junio de 2016, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se **venció el 24 de junio de 2016.**

14. Que, conforme consta de autos, “la Asociación” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “el oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley N° 274444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 0702-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre del 2016.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN GRANJA HUERTA APÓSTOL SANTIAGO SAN DIEGO CARABAYLLO**, representada por su presidente Juan Ramos Castillo, 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 una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I 5.2.1.4



**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES