



RESOLUCIÓN N° 789-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de diciembre de 2017

VISTO:

El expediente N° 711-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RESIDENCIAL CHAN CHAN**, representada por su presidente Melva Luz Asunción Campos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 82 716,81 m², ubicado en el sub lote A de la parcela H, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, 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 25 de agosto de 2017 (S.I. N° 28805-2017) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RESIDENCIAL CHAN CHAN**, representada por su presidente Melva Luz Asunción Campos (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en las causales b)¹ y d)² del

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos: (...)

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.

² 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



artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de la presidenta de “la administrada” (foja 4); **b)** copia simple de la anotación de inscripción de la partida registral N° 12373443 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima (foja 6); **c)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 035-2013-GM/MDSR emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 24 de mayo de 2013 (foja 14); **d)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 031-2013-MDSR/GDU emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, el 1 de marzo de 2013 (foja 16); **e)** copia simple del Acta de Constatación y Verificación de Hechos, emitida por el Juzgado Pachacama M., el 12 de febrero del año 2003 (foja 20); **f)** copia simple de Constancias de Posesión otorgadas a favor de personas naturales emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, entre los meses de enero a junio de 2013 (foja 22); y, **g)** planos perimétricos suscritos por el ingeniero civil George Martin Flores del Aguila de agosto de 2017 (foja 42).



4. Que, el 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, de manera excepcional, 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 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 un predio de dominio privado 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 esta 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 complemente 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 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 “el Reglamento”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

RESOLUCIÓN N° 789-2017/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 309-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2017 (foja 44) en el cual se concluye respecto de “el predio” que este se encuentra inmerso en las áreas inscritas en las siguientes partidas: **1)** Partida registral N° 13918683 del Registro de Predios de Lima (foja 358) adjudicado a terceros mediante II subasta 2017, CUS 108373, según consta en Contrato N° 34-2017/SBN-DGPE del 7 de noviembre de 2017 (foja 359) en un área de 4 746,03 m² (5,74% de “el predio”); **2)** Partida registral N° 13918684 del Registro de Predios de Lima (foja 362) inscrito a favor del Estado representado por la SBN, CUS 108382, en un área de 9 664,23 m² (11,68% de “el predio”); **3)** Partida registral N° 13918685 del Registro de Predios de Lima (foja 363) inscrito a favor del Estado representado por la SBN, CUS 108376, en un área de 7 327,49 m² (8,86% de “el predio”); **4)** Partida registral N° 13918687 del Registro de Predios de Lima (foja 364) inscrito a favor del Estado representado por la SBN, CUS 108383, en un área de 35 469,58 m² (45,88% de “el predio”); **5)** Partida registral N° 12465697 del Registro de Predios de Lima (foja 365) inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, CUS 102732, en un área de 16 702,45 m² (20,19% de “el predio”); **6)** Cabe señalar que “el predio” cuenta con áreas no inscritas que hacen un total de 8 807,01 m² (10,65% de “el predio”). Concluye además que, un área de 52 461,30 m² se encuentra dentro de propiedad del Estado, de los cuales 1 548,59 m² (área referencial) se superpone con vía pública y que se encuentra dentro del CUS 108383; por lo tanto quedaría un área total disponible de 50 912,71 m² (61,55% de “el predio”) inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia e incorporado al portafolio inmobiliario.



11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la administrada”, advirtiéndose que el acta de constatación y verificación de hechos (foja 20) si bien ha sido emitida el 12 de febrero de 2003, se puede determinar de la misma lo siguiente: **i)** esta fue realizada a solicitud de Melva Luz Asunción Campos, quien se presentó como persona natural con la mención que en un futuro se formaría una Junta Directiva; y, **ii)** hace referencia, entre otros, que de la inspección se ubicó 20 casetas en un área de mayor extensión de 110 729,33 m²; por lo que no acredita el ejercicio de la posesión de su representada sobre “el predio”.



12. Que, en tal sentido, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2764-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2017 (foja 53) el cual no pudo ser notificado al no haberse ubicado la dirección señalada por “la administrada”, conforme se desprende del Acta de Notificación (foja 52). Por lo que mediante Oficio N° 2867-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2017 (en adelante “el Oficio”) (foja 59) se informó a “la administrada” lo advertido en el Informe Preliminar descrito en el décimo considerando de la presente resolución, y que, de ser el caso, cumpla con los requisitos establecidos en la norma, solo se podrá disponer del área que se encuentra inscrita a favor del Estado; y asimismo, se le requirió cumpla con lo siguiente: **i)** aclarar la causal en la cual se enmarca su pedido de venta directa, es decir causal b) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”; **ii)** de sustentar el pedido en la causal b) cumpla con presentar la resolución que aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente; y, **iii)** de

sustentar el pedido en la causal d) cumpla con acreditar la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; para lo cual se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil) contabilizados a partir del día siguiente de la notificación para que subsane la observación bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.

13. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 8 de noviembre de 2017, personalmente a la presidenta de “la administrada”; por lo que, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del D.S. N° 006-2017-JUS - Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante TUO de la LPAG), se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 1 de diciembre de 2017.

14. Que, mediante escrito presentado el 1 de diciembre de 2017 (S.I. N° 42394-2017) (foja 57) es decir dentro del plazo otorgado, “la administrada” pretende subsanar las observaciones advertidas presentando, entre otros, los siguientes documentos: **a)** declaración jurada presentada por “la administrada” respecto de la veracidad de los documentos presentados (foja 60); **b)** copia certificada del documento nacional de identidad de la presidenta de “la administrada” (foja 61); **c)** copia certificada del Certificado de Vigencia emitido por SUNARP, el 29 de noviembre de 2017 (foja 62); **d)** copia certificada de la partida registral N° 12373443 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima (foja 64); **e)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 035-2013-GM/MDSR emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 24 de mayo de 2013 (foja 71); **f)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 031-2013-MDSR/GDU emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, el 1 de marzo de 2013 (foja 75); **g)** copia simple del Acta de Constatación y Verificación de Hechos, emitida por el Juzgado Pachacama M., el 12 de febrero del año 2003 (foja 79); **h)** copia simple de Constancias de Posesión otorgadas a favor de personas naturales emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, entre los meses de enero a junio del 2013 (foja 81); **i)** copia simple de los certificados de denuncias emitidos por la Comisaría PNP Santa Rosa del 29 de noviembre de 2017 y 10 de octubre de 2016 (foja 101); **j)** copia simple de la Resolución de Sub-Prefectura N° 086-2016-1508-IN/SPDSR, emitida por la Sub Prefectura del distrito de Santa Rosa, a favor de Melva Luz Asunción Campos, el 26 de octubre de 2016 (foja 107); **k)** copia simple de la Resolución de Sub-Prefectura N° 085-2016-1508-IN/SPDSR, emitida por la Sub Prefectura del distrito de Santa Rosa, a favor de Melva Luz Asunción Campos, a favor de Olga Isabel Villanueva Infantes, el 25 de octubre de 2016 (foja 109); **l)** Ficha RUC de “la administrada”, emitida el 6 de mayo de 2017 (foja 111); **m)** memoria descriptiva del proyecto de habilitación urbana y construcción de módulo básico de vivienda de “la administrada” (foja 113); y, **n)** copia certificada de la legalización del libro de padrón de socios y copia simple de las fichas individuales del Registro de Padrón de Socios (foja 132).

15. Que, en virtud a la normativa glosada en el noveno considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, descritas en “el Oficio”, lo cual se detalla a continuación:

15.1 Respecto a la primera observación

De la revisión del escrito presentado por “la administrada” (S.I. N° 42394-2017), se observa lo siguiente: **i)** manifiesta que desarrollará el Proyecto de Habilitación Urbana y que la finalidad de su representada es la formalización

³ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

“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° 789-2017/SBN-DGPE-SDDI

de la propiedad con vivienda; y, ii) señala que su posesión data desde el año 2003, conforme se aprecia del Acta de constatación y verificación del 12 de febrero de 2003.

Sin embargo, no precisa si su petitorio se encuentra enmarcada dentro de la causal b) o d) del artículo 77 de "el Reglamento"; por lo que, no se ha subsanado la primera observación advertida.



15.2 Respecto a la segunda y tercera observación

La segunda y tercera observación –presentación de documentos con los cuales acredite el cumplimiento de la causal- es accesoria a la primera, en la medida que resulta necesario se precise la causal de venta directa, para que permita a esta Subdirección evaluar su cumplimiento, toda vez que en ambas causales b) o d) se establecen requisitos formales y de fondo diferentes.



16. Que, consecuentemente, basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas, para determinar que "la administrada" no subsanó lo requerido por esta Subdirección –como en el caso de autos– razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

17. Que, en relación a su solicitud de postergación de la subasta pública, procedimiento que recae sobre parte de "el predio", es preciso indicar que de conformidad al artículo 48° de "el Reglamento"⁴ concordado con el numeral 5.5. de la Directiva N° 001-2016/SBN que señala: "(...) la existencia, entre otros, de procedimientos administrativos que afecten al predio estatal, no limitan su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta y en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad, Siendo asimismo, que a través de la presente resolución, esta Subdirección se está pronunciando respecto a su requerimiento de venta directa y declarando su inadmisibilidad, razón por la que no corresponde atender lo solicitado.



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 literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

⁴ **Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición**

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)

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° 1608-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 965-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RESIDENCIAL CHAN CHAN**, representada por su presidente Melva Luz Asunción Campos, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 5.2.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES