

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 835-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 05 de diciembre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 410-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **CONGREGACION RELIGIOSAS SIERVAS DEL EVANGELIO**, representada por **JACINTA AMADO CHAPARRO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 500,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el Lote 54 de la Manzana "D" de la Asociación de Propietarios y Poseedores de terreno de Cerro Colorado en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado, entiéndase representando por esta Superintendencia en la partida registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 37658, 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 11 de mayo de 2016 (S.I. N° 12177-2016), la **CONGREGACION RELIGIOSAS SIERVAS DEL EVANGELIO**, representada por **JACINTA AMADO CHAPARRO** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: i) copia simple del carne de extranjería de Jacinta Amado Chaparro (fojas 3); ii) copia simple del asiento A00012 de la partida registral N° 03001153 correspondiente a "la administrada" emitida el 31 de julio



de 2014 por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 4); iii) copia simple del título provisional de propiedad emitido el 16 de enero de 1969 por el Concejo Distrital de Pucusana (fojas 5); iv) copia simple de la constancia de demarcación emitida el 16 de abril de 1988 por el Concejo Distrital de Pucusana (fojas 9); v) constancia de posesión respecto de “el predio” emitido el 24 de noviembre de 2015 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana a favor de “la administrada” (fojas 10); vi) copia simple de la memoria descriptiva respecto de “el predio” emitido por el Ingeniero Civil Renzo Enrique Gutti Cortez (fojas 15).

4. Que, es preciso señalar que “la administrada” en su solicitud detallada en el considerando que antecede, hace referencia al oficio N° 919-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2016, mediante el cual esta Subdirección dio atención, entre otras, a las solicitudes de ingreso N° 00570-2016 del 11 de enero de 2016 y N° 06788-2016 del 23 de marzo de 2016, sobre las cuales adjunto, entre otros, la siguiente documentación: i) copia certificada de la partida registral N° 11539843 emitida el 19 de noviembre de 2015 por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 26); ii) copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 064-2015-GDU/MDP emitido el 24 de noviembre de 2015 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 32); iii) copia fedateada de la Resolución Directoral N° 307/OAT/MDP emitida el 18 de julio de 2013 por la Oficina de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Pucusana (foja 33); iv) copia fedateada del impuesto predial (formulario HR) del año 2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana (foja 35); v) copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 150-05-AL/MDP emitida el 30 de junio de 2005 por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 37); vi) copia simple del testimonio de la escritura pública de transferencia de posesión otorgada por Federico Rueda Huapaya y su cónyuge a favor de la Congregación Siervas del Evangelio emitida el 21 de abril de 2005 por el Notario Rubén Dario Soldevilla Gala (fojas 38); vii) copia fedateada de la constancia de posesión N° 052-2016-GDU/MDP respecto de “el predio” emitida el 18 de marzo de 2016 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana a favor de “la administrada” (fojas 46); viii) memoria descriptiva de “el predio” emitida por el Arquitecto Percy V. Avalos Cuya (fojas 47); ix) plano de ubicación y localización lamina U-01 respecto de “el predio” emitido el Arquitecto Percy V. Avalos Cuya (foja 50); x) plano perimétrico lamina P-01 respecto de “el predio” emitido sin fecha por el Arquitecto Percy V. Avalos Cuya (foja 52); y xi) copia certificada de la partida registral N° 03001153 emitida el 11 de marzo de 2016 por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 54); los cuales se encuentran vinculados con el presente procedimiento administrativo, en tal sentido, se procede a incorporar los citados documentos al presente expediente de conformidad con lo prescrito en el ítem 40.1.1) del numeral 40.1) del artículo 40° de la Ley N° 27444<sup>1</sup>, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “la Ley N° 27444”).

5. 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”).

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los

**1 Artículo 40.- Documentación prohibida de solicitar**

40.1 Para el inicio, prosecución o conclusión de un procedimiento, las entidades quedan prohibidas de solicitar a los administrados la presentación de la siguiente información o la documentación que la contenga:

40.1.1 Aquella que la entidad solicitante posea o deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente por el administrado en cualquiera de sus dependencias, o por haber sido fiscalizado por ellas, durante cinco (5) años anteriores inmediatos, siempre que los datos no hubieren sufrido variación ni haya vencido la vigencia del documento entregado. Para acreditarlo, basta que el administrado exhiba la copia del cargo donde conste dicha presentación, debidamente sellado y fechado por la entidad ante la cual hubiese sido suministrada.



## **RESOLUCIÓN N° 835-2016/SBN-DGPE-SDDI**

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”.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la 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, el numeral 1) del artículo 3° de “la Ley N° 27444”, 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 un actuación administrativa.

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

12. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 1507-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2016 (fojas 23) ampliado mediante el Informe de Brigada N° 1531-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2016 (fojas 70) y Plano de Diagnostico N° 3568-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016 (fojas 72), según los cuales concluyen, entre otros, lo siguiente:

“(...)

La zonificación actual: **Residencial de Densidad Media (RDM)**  
permitiéndose los usos de vivienda Unifamiliar-Multifamiliar, de acuerdo al



Plano de Zonificación del distrito de Pucusana, aprobado por Ordenanza N°1086-MML del 18-10-07 publicada el 26-10-2007.

(...)

El polígono de "el predio", obtenido del cuadro de datos técnicos de los planos perimétrico P-01, de ubicación U-01 y memoria descriptiva adjuntados por "la administrada", **presenta deficiencias en un desfase de localización de aproximadamente 10,90 m en dirección Noroeste** respecto a donde "la administrada" había consignado en los mencionados planos que se ubica "el predio". No obstante, se advierte que este aun recae gráficamente en su totalidad dentro del ámbito del área de mayor extensión denominado **Parcela C**, inscrita a favor del **Estado representado por la SBN**, en la Partida N° **11539843** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, **CUS N° 37658**.

(...)"



13. Que, en atención al informe de brigada detallado en el considerando que antecede y de la evaluación de los antecedentes registrales se desprende respecto de "el predio" que se superpone con un área de mayor extensión que se encuentra inscrita en la partida registral N° 11539843 a favor del Estado (entiéndanse representado por esta Superintendencia) en virtud de lo señalado en el asiento G0001 de la referida partida. Asimismo, se encuentra con Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) de acuerdo al Plano de Zonificación aprobado mediante la Ordenanza N° 1086-MML del 18 octubre de 2007; y además, el polígono de "el predio" presenta deficiencias en un desfase de localización de aproximadamente 10,90 metros lineales en dirección al Noroeste, el cual aún recae dentro del referido predio de mayor extensión.

14. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, mediante Oficio N° 2417-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2016 (en adelante "el Oficio") requerimos a "la administrada" lo siguiente (fojas 73):

"(...)

De lo señalado en el análisis técnico, se ha demostrado que existe un desfase de localización en la ubicación de "el predio" en 10, 90 metros líneas en dirección noroeste, en tal sentido deberá presentar la documentación técnica corregida, teniendo en consideración lo señalado en el presente documento, para lo cual deberá presentar:

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.

(...)

Por lo tanto deberá presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de la causal invocada de acuerdo a las observaciones señaladas. Los documentos probatorios de las causales establecidas en el referido artículo 77° y demás requisitos se encuentran señaladas en el numeral 6.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN":

a. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal c)**, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- i. 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. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.





## **RESOLUCIÓN N° 835-2016/SBN-DGPE-SDDI**



- ii. *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 posesión del predio a favor del solicitante.*
- iii. *Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio*
- iv. *Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.*
- v. *Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.*

*Asimismo, debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.*

***Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.***

*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 N° 27444, se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados 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. (...)"*

**15.** Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente tres observaciones concretas a la solicitud de "la Administrada" que es: i) corregir la documentación técnica presentada respecto de "el predio", presentando para ello los planos y memorias descriptivas correspondientes; ii) adjuntar la documentación correspondiente mediante la cual se acredite la posesión de "el predio", conforme a la causal de venta directa invocado; y, iii) acreditar la compatibilidad de la zonificación de "el predio", adjuntando para ello el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente; teniendo en cuenta que debe guardar correspondencia indubitable con "el predio".

**16.** Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado a "la administrada" el 28 de octubre de 2016 en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de acuerdo al sello de recepción de "la administrada" (fojas 75), en tal sentido se encuentra debidamente notificada de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21<sup>o2</sup> de "la ley N° 27444", motivo por el cual,

<sup>2</sup> Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

(...)

<sup>2</sup>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.



el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 24 de noviembre de 2016.

17. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 77) “la administrada” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” hasta la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto, declararse inadmisibles sus solicitudes de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar dicha solicitud en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. 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 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; y el Informe Técnico Legal N° 982-2016-SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2016.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **CONGREGACION RELIGIOSAS SIERVAS DEL EVANGELIO**, representada por **JACINTA AMADO CHAPARRO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

**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. 5.2.1.4



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