

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 957-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de noviembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 655-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LA ASOCIACION CLÍNICA CELESTIAL** representada por **CLODOALDO GUTARRA DAVIRAN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 140, 05 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Km. 32,50 de la carretera Panamericana Norte, margen izquierdo de la ruta Lima – Ancón, en el sector 10 – La Grama, en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito parcialmente en la Partida Registral N° 13536374 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS N° 100424; en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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. Mediante escrito presentado el 9 de agosto de 2017 (S.I. N° 26219-2017), la Asociación Clínica Celestial representada por Clodoaldo Gutarra Daviran (en adelante de “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en virtud del literal c) y d) del artículo 77º aplicación del artículo 77º de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** carta poder otorgado por “el administrado” a favor de David Colán Flores (fojas 3); **2)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de David Colán Flores (fojas 4); **3)** copia simple de la partida N° 13536374 del Registro de Predios de la Oficina Registral Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 7); **4)** copia simple del Informe N° 082-2008-MDPP-SG-ETDC-STDC del 30 de setiembre de 2009 emitido por el Gobierno Local de Puente Piedra (fojas 8 y 9); **5)** copia simple del Informe N° 137-2009-MDPP-SG-ETDC-STDC del 24 de julio 2008 emitido por Defensa Civil del Gobierno Local de Puente Piedra (fojas 10); **6)** certificado de posesión emitido el 15 de abril de 2010 emitido por la Viñas de Lunahuana (fojas 12);





7) copia simple de la memoria descriptiva emitido en setiembre 2011 suscrito por el ingeniero Nilton Edward Villacorta Castro (fojas 15 y 16); 8) copia simple del plano perimétrico emitido en septiembre de 2011 suscrito por el ingeniero Nilton Edward Villacorta Castro (fojas 19); 9) copia del plano de localización emitido en abril de 2015 suscrito Oswaldo Felipe Castro Jimenez (fojas 22); 10) declaración jurada suscrito por David Colán Flores (fojas 24); 11) copia del contrato de transferencia a título gratuito de uso y posesión de terreno suscrito el 16 de setiembre de 2011 (fojas 25 y 26); 12) copia simple de Reyna Ysabel Aponte de Colán Benites (fojas 28); 13) copia simple del Documento Nacional de Identidad de Raul Alejandro Motalvan Lurita (fojas 29); 14) copia simple del Documento Nacional de Identidad de Espíritu Consuelo Elias Vega (fojas 30); 15) copia simple del Estado de Cuenta Corriente del Contribuyente del año 2001 al 2009 emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 31 al 34); 16) copia simple del testimonio de la escritura pública de constitución de asociación (fojas 7 al 52); 17) copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Luis Cesar Vinatea Crespo (fojas 55); y, 18) copia simple de plano perimétrico emitido en junio de 2014 suscrito por el ingeniero civil Luis Cesar Vinatea Crespo.



4. Que, con escrito presentado el 6 de diciembre de 2017 (S.I. N° 42910-2017) (foja 65) "el administrado", adjunta la siguiente documentación: i) copia simple de la Notificación N° 566-2014/SBN-SG-UTD emitido por esta Superintendencia el 12 de mayo de 2014; ii) copia simple de la Resolución N° 397-2014/SBN-DGPE-SDDI emitido por esta Superintendencia el 13 de mayo de 2014; iii) copia simple de la declaración jurada HR – PU del 2017 emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 68 al 70); y, iv) la copia simple de la constancia de no adeudo N° 91 (fojas 71).

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta 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 administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad 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 "la Directiva N° 006-2014/SBN".



8. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la LPAG"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".





## **RESOLUCIÓN N° 957-2018/SBN-DGPE-SDDI**

9. 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.

10. 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.

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

12. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 193-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2017 (fojas 57), según el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 139,42 m<sup>2</sup> que representa el 99,55% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13536374 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 100424 (fojas 7); **ii)** 0,63 m<sup>2</sup> que representa el 0,45% de “el predio” se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; **iii)** la zonificación establecida es de Residencial de Densidad Media – RDM, no resultando compatible con las actividades que refiere “el administrado”, iglesia o templo evangélico, de conformidad con la Ordenanza N° 1105-MML, en el caso que se desarrollen frente a vías expresas, arteriales, colectoras o avenidas.

13. Que, mediante Oficio N° 2596-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2017 (fojas 60), esta Subdirección solicitó información a la Municipalidad Metropolitana de Lima respecto a los usos permisibles y compatibles respecto a “el predio” con la zonificación establecida, toda vez que “el administrado” señala que viene desarrollando actividades religiosas; en atención a lo solicitado con Oficio N° 1379-2017MML-DGU-SPHU del 10 de noviembre de 2017 (S.I. N° 39522-2017), la Municipalidad informa que “el predio” se encuentra en zonificación - RDM dentro del área de Tratamiento Normativa I de conformidad con el Plano de Reajuste Integral de la Zonificación de Usos del Suelo del distrito de Puente Piedra, aprobado por Ordenanza N° 1105-2-MML, el que establece como usos permitidos: Unifamiliar y Multifamiliar. Lo cual fue comunicado a “el administrado” con Oficio N° 2881-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2017 (fojas 66).

14. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión ante del 25 de noviembre de 2010 (causal c) y d)), de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1)





concordado con el numeral 6.3) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

14.1 La copia simple del certificado de posesión emitido por la Asociación de vivienda "Viñas de Lunahuana" del 15 de abril de 2010 (fojas 12); no ha sido emitido por una entidad pública, por lo que dicho documento no es idóneo para acreditar el ejercicio de la posesión antes del 25 de noviembre de 2010;

14.2 La copia simple del contrato de transferencia a título gratuito de uso y posesión de terreno del 16 de setiembre de 2011 (fojas 25), describe a un área que no corresponde a "el predio" así también se advierte que la transferencia es a favor de una persona distinta a "el administrado";

14.3 La copia simple del estado de cuenta corriente del año 2001 al 2016 (fojas 31 al 34), señala como dirección el Gramadal - PJ Arica "B" lote 116 - Puente Piedra, ubicación que no guarda correspondencia con "el predio"; razón por la cual no resulta un documento idóneo para acreditar el ejercicio de la posesión antes del 25 de noviembre de 2010;

14.4 La copia simple de la declaración jurada HR - PU del 2017 emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 68 al 70) y la copia simple de la constancia de no adeudo N° 91 (fojas 71), los cuales fueron emitidos y cancelados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

15. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N° 737-2018/SBN-DGPE-SDDI el 6 de abril de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 78), según el cual se le requirió a "el administrado" lo siguiente: i) presente nueva documentación técnica que excluya el área de 0,63 m<sup>2</sup> que representa el 0,45% de "el predio", la cual no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo establecido el artículo 48<sup>º</sup> del "Reglamento"; ii) presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de "el predio" para sí, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo previsto en el artículo 77º de "el Reglamento", concordado con "la Directiva N° 006-2014/SBN", en la medida que ha quedado demostrado que "el predio" recae en zonificación - RDM, incompatible con el uso que viene dando (fines religiosos), salvo se ubique frente a una vía Expresa, arterial, colectora o avenida; y, iii) se puso a conocimiento de "el administrado" que la información solicitada a la Municipalidad Distrital de Puente Piedra a través del Oficio N° 3413-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2017, no ha sido atendida por la citada comuna hasta la fecha de emisión del "el Oficio". Asimismo, se le otorgó 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 de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 144.1 del artículo 144º del "T.U.O. de la Ley N.º 27444".

16. Que, es conveniente indicar que del Acta de Notificación de "el Oficio" (fojas 77), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por "el administrado" en la solicitud materia de la presente resolución y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 09 de abril de 2018 al no encontrarse presente "el administrado", u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 10 de abril de 2018. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de Pisos: 3, Puerta: fierro: -, color: crema); motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo

<sup>1</sup> Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad 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.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 957-2018/SBN-DGPE-SDDI**

dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del T.U.O. de la Ley N° 27444<sup>2</sup>. En ese sentido, 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 3 de mayo de 2018.

17. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta el vencimiento del plazo otorgado, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 80); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, 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 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, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 1333- 2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 1124-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **LA ASOCIACION CLINICA CELESTIAL** representada por **CLODOALDO GUTARRA DAVIRAN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.N° 8.0.1.4



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

<sup>2</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente."