



RESOLUCIÓN N° 988-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 102-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL PARAISO DE SANTA CLARA**, representada por su presidente Julio César Calderón Castillo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 183 244,29 m², ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11426655 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37297, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 1 de febrero de 2017 (S.I. N° 03158-2017), la Asociación de Vivienda El Paraíso de Santa Clara, representada por su presidente Julio César Calderón Castillo (en adelante "la Asociación") peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal a) y c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de la partida registral N° 12707076 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 24); **b)** copia de la Resolución de Sub Gerencia N° 1302-2016 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 14 de octubre de 2016 (fojas 25); **c)** memoria descriptiva emitida por el ingeniero civil Orlando Salhuana Armas (fojas 26 al 75); **d)** plano de trazado y lotización emitido en abril de 2013 (fojas 77); **e)** copia de la Resolución de Sub Gerencia N° 00136 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 26 de marzo de 2013 (fojas 78); **f)** copia de la partida



regstral N° 11426655 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 82 y 83); **g)** copia de la constancia de posesión emitida por la Comunidad Campesina Collanac el 12 de junio de 2015 (fojas 84), **h)** copia del contrato de compra venta celebrado por la Comunidad Campesina Collanac a su favor el 29 de agosto de 2012 (fojas 85 al 88); **i)** copia de la cláusula adicional de la minuta de compra venta e independización celebrado por la Comunidad Campesina Collanac a su favor (fojas 89 al 91); **j)** recibos de pago de los impuestos prediales de los años 2012 al 2015 (fojas 92 al 99); **k)** copia de las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial del año 2016 (fojas 102 al 234); **l)** fotografías (fojas 239 al 260); **m)** acta de asamblea general de "la Asociación" emitida el 10 de junio de 2012 (fojas 288); **n)** copia de la partida registral N° 12707076 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 291); **o)** constancias de posesión emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate en los años 2013 y 2015 (fojas 316 al 766); **y, p)** copia del certificado de jurisdicción N° 033-2016-MDA/GDU-SGPUC emitido por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 768).



4. Que, el presente 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 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 "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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, 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 solo 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 "el Reglamento", "la Directiva N°006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 450-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2017 (fojas 769), se determinó, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 1142665 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 773); **ii)** 4



RESOLUCIÓN N° 988-2018/SBN-DGPE-SDDI

811,72 m² (2,63% de “el predio”) se superpone con la Zona Arqueológica Monumental denominada “San Juan de Pariachi”, declarada como Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Directoral Nacional n.° 1095/INC del 22 de setiembre de 2000; **iii)** no cumple con la causal a)¹ del artículo N° 77 de “el Reglamento”, toda vez que no es el único acceso para acceder a “el predio” solicitado; y, **iv)** 176 923,18 m² (96,55% de “el predio”) cuenta con zonificación protección y tratamiento paisajística – PTP; 165,44 m² (0,09% de “el predio”) cuenta con zonificación de residencial de densidad media; y 1 343,95 m² (0,73% de “el predio”) cuenta con zonificación otros usos – zona arqueológica San Juan de Pariachi, de conformidad con el plano de zonificación de Lima Metropolitana, aprobada con Ordenanza Municipal N° 1099-MML.



11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “la Asociación” pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio”, advirtiéndose lo siguiente:

11.1 Respecto a la constancia de posesión emitida por la Comunidad Campesina de Collanac el 12 de junio de 2015 (fojas 84), no sería un documento idóneo para acreditar la posesión, toda vez que constituye un documento privado y no ha sido emitido por entidad pública, de conformidad el literal j.5 del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.



11.2 En relación al contrato de compra venta e independización otorgado por la Comunidad Campesina Collanac a su favor el 29 de agosto de 2012 (fojas 85), la Cláusula adicional a la minuta de compra venta e independización otorgada por la Comunidad Campesina Collanac a su favor el 16 de julio de 2015 (fojas 89), los Formularios del impuesto predial de los años 2011 al 2016 (fojas 99 al 234) y las Constancias de posesión emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate del 2013 y 2015 (fojas 316 al 766); han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan idóneos para acreditar la posesión.



12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “la Asociación”; requiriéndole mediante Oficio N° 2524-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 780), del 22 de septiembre de 2017 (en adelante “el Oficio”) lo siguiente: i) presentar nueva documentación técnica, excluyendo las áreas de 4 811,72 m², 176 923,18 m² y 1 343,95 m², toda vez que se superpone con la zona arqueológica Monumental “San Juan de Pariachi, cuenta con zonificación protección y tratamiento y otros usos, respectivamente, por lo que no pueden ser objeto de disposición por parte de esta Superintendencia; y ii) presentar nuevos medios probatorios de posesión que correspondan a “el predio” y que hayan sido expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. Para lo cual, 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.

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 los siguientes casos:
a) Cuando colinde con el predio del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel.

13. Que, es conveniente precisar que, "el Oficio" fue notificado en el domicilio procesal señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, el 26 de septiembre de 2017, recibido por Raquel Solís Salas, quien se identificó con Documento Nacional de Identidad N° 07717891 (fojas 780), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4² del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"). Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 18 de octubre de 2017.**

14. Que, mediante escrito presentado el 19 de octubre de 2017 (S.I N° 36663-2017) (fojas 782), es decir con posterioridad al plazo otorgado, "la Asociación" alega que "el predio" no se encuentra dentro de la zona arqueológica San Juan de Pariachi, asimismo, presenta imagen satelital de la referida zona arqueológica (fojas 785).

15. Que, conforme consta de autos, "la Asociación" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," en el plazo otorgado. En tal razón, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa presentadas por "la Asociación" y disponerse el archivo definitivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

16. 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 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; el Informe de Brigada N° 1374-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1165-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACION DE VIVIENDA EL PARAISO DE SANTA CLARA**, representado por su presidente Julio Cesar Calderón Castillo, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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. 8.0.1.4



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

² Artículo 21.- Régimen de la 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.