



## **RESOLUCIÓN N° 019-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 07 de enero de 2019

### **VISTO:**



El Expediente N° 443-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL BOSQUE DE HUAYCÁN**, representada por su presidente Javier Juan Jincho Luis, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 1 515,78 m<sup>2</sup>, ubicada en el lote 1 de la manzana NS 6-A, etapa tercera, zona S, pueblo joven Proyecto Especial Huaycan, distrito de Ate, 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 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 20 de junio de 2017 (S.I. N° 19773-2017) por la Asociación de Vivienda El Bosque de Huaycán, representada por su presidente Edwin Alcibiades Vásquez Guerrero (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sustentada en la causal d)<sup>1</sup> el artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional del presidente (foja 4); **b)** copia simple del documento nacional

<sup>1</sup> 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:

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.

de identidad de Emiliano Romero Huanaco (foja 5); **c)** copia certificada de la partida registral P02209481 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (foja 6); **d)** copia simple de la Resolución N° 048-2017/SBN-DGPE del 4 de abril de 2017 (foja 10); **e)** copia simple de la Notificación N° 625-2017/SBN-SG-UTD del 5 de abril de 2017 (foja 16); **f)** copia visada por la Municipalidad Distrital de Ate del plano de trazado y lotización suscrito por el ingeniero civil Raul Enrique Atencia Daga, de setiembre de 2010 (foja 17); **g)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 614 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 15 de octubre de 2010 (foja 18); **h)** copia simple del Certificado de Vigencia emitido por SUNARP, el 17 de mayo de 2017 (foja 19); **i)** copia certificada del Acta de Asamblea General Extraordinaria celebrada por “la administrada”, el 21 de mayo de 2017 (foja 22); **j)** copia simple de la partida registral N° 11604578 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 23); **k)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero civil Donato Julio Sayago Sánchez, de noviembre de 2016 (foja 34); **l)** plano de ubicación y localización de “el predio” suscrito por el ingeniero civil Donato Julio Sayago Sanchez, de enero de 2016 (foja 35); **m)** copia simple de la Carta N° 0255-2015-MDA/GAF-SGT emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 30 de noviembre de 2015 (foja 37); **n)** copia certificada del recibo de pago por concepto de arbitrios del año 2002, emitida por la Municipalidad de Ate, respecto del código de contribuyente N° 0000170203, con sello de cancelación del 2 de junio de 2008 (foja 38); **o)** copia certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) del año 2000 emitida por la Municipalidad de Ate, respecto del código de contribuyente N° 0000170203 (foja 40); **p)** copia simple de la Resolución N° 493-2015/SBN-DGPE-SDAPE, el 25 de junio de 2015 (foja 42); **q)** copia simple del Oficio N° 382-2015/SBN-DGPE-SDS del 13 de febrero de 2015 (foja 46); **r)** copia simple del Oficio N° 899-2013/SBN-DGPE-SDS del 4 de agosto de 2013 (foja 47); **s)** copia simple de la Escritura Pública de Modificación Total al Estatuto de “la administrada” el 8 de febrero de 2011 (foja 48); **t)** copia simple de la Autorización de ejecución de obra en áreas de uso público N° 329-2009-MDA/GOP-SGEOP emitida por la Municipalidad de Ate, el 20 de marzo de 2009 (foja 53); **u)** copia certificada del Registro de Padrón de Socios de “la administrada” (foja 54); y, **v)** archivo digital (foja 69).

4. 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 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”).

5. 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”.

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 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.





## **RESOLUCIÓN N° 019-2019/SBN-DGPE-SDDI**

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 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 elaboró el Informe Preliminar N° 197-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2018 (foja 70) mediante el cual, se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone totalmente con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida P02209481 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (foja 73); **ii)** constituye un equipamiento urbano destinado a uso deportes, afectado en uso por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a favor de la Municipalidad de Ate. Sin embargo, mediante Resolución N° 0092-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de febrero de 2016, se resolvió su extinción por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado; y, **iii)** de acuerdo al plano de zonificación de Lima Metropolitana, Áreas de Tratamiento Normativo I, II y IV, aprobado por Ordenanza N° 1099-MML recae sobre zonificación RDM – Residencial de Densidad Media.

11. Que, en tal sentido para realizar la venta directa de un bien de dominio público – como es en el caso concreto – resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público, debiendo para ello “la administrada” cumplir con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

12. Que, en tal sentido, si bien a la fecha se ha extinguido la afectación en uso, se debe tener en cuenta lo regulado en el artículo 43° de “el Reglamento”, que señala: “La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias. Excepcionalmente, a solicitud de la entidad, previo informe sustentatorio, la SBN procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público (...). La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara”.



13. Que, de la evaluación de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, se observó que la copia certificada del recibo de pago por concepto de arbitrios del año 2002, cancelado el 2 de junio de 2008 (foja 38) y la copia certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) del año 2000 (foja 40); ambas emitidas por la Municipalidad de Ate, correspondiente al código de contribuyente el N° 0000170203 (foja 39), no generan convicción a esta Subdirección, toda vez que hacen referencia a un predio ubicado en la Comunidad Auto Gestionaria de Huaycan Zona H – Ate Sección 042 Zona 06 por un área de 2 323,55 m<sup>2</sup>, datos que no corresponden con “el predio”.

14. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 711-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de abril de 2018 (foja 77) se requirió a “la administrada” presentar nuevos documentos que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos antes del 25 de noviembre de 2010; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) para subsanar la observación formulada, bajo apercibimiento de declarar inadmisibile su solicitud de venta directa.

15. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue diligenciado al domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (foja 77) no pudiendo ser notificado conforme se observa en el Acta de Notificación, al no existir la dirección, según se indicó (foja 76). No obstante ello, “el Oficio” fue notificado en las instalaciones de esta Superintendencia, el 17 de mayo de 2018, en forma personal a Emiliano Romero Huanaco, identificado con D.N.I. N° 10262683, con cargo de Secretario de Actas de “la administrada”, y quien además suscribió la solicitud de venta directa; razón por la cual se tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dicha observación venció el 8 de junio de 2018.

16. Que, mediante escrito presentado el 7 de junio de 2018 (S.I. N° 21328-2018) (foja 79) es decir dentro del plazo otorgado, “la administrada”, presentó los siguientes documentos: **i)** copia simple del Asiento A00001 de la partida registral N° 11604578 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 83); **ii)** copia simple del formato de solicitud presentado ante COFOPRI por la Junta Directiva de la Asociación El Bosque de Fujimori con sello de recepción del 11 de enero de 2000 (foja 85); **iii)** copia simple del Oficio N° 2625-2002-COFOPRI/UPA emitido por COFOPRI dirigido a la Asociación El Bosque de Fujimori, el 13 de diciembre de 2002 (foja 87); **iv)** copia simple de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) del año 2000 emitida por la Municipalidad de Ate, respecto del código de contribuyente N° 0000170203 (foja 88); **v)** copia legalizada del Acta de Asamblea General Ordinaria, celebrada por “la administrada”, el 27 de mayo de 2018 (foja 94); y, **vi)** copia legalizada del certificado de la denuncia policial del 13 de julio de 2010, presentado por Emiliano Romero Huanaco sobre pérdida de Libro de Actas N° 02 de “la administrada” (foja 98).

17. Que, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con presentar nuevos medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos antes del 25 de noviembre de 2010 y que correspondan con “el predio”, conforme se detalla a continuación:

- i) La copia simple del Asiento A00001 de la partida registral N° 11604578 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 83) acredita la inscripción de “la administrada” en el registro correspondiente, la copia simple del formato de solicitud presentado ante COFOPRI por la Junta Directiva de la Asociación El Bosque de Fujimori el 11 de enero de 2000 (foja 85) contiene un requerimiento a una Institución Estatal presentado por una asociación distinta a “la





## **RESOLUCIÓN N° 019-2019/SBN-DGPE-SDDI**

administrada”, la copia legalizada del Acta de Asamblea General Ordinario, celebrado por “la administrada”, el 27 de mayo de 2018 (foja 94) tiene como agenda la elección de la nueva junta directiva; y, la copia legalizada del certificado de la denuncia policial del 13 de julio de 2010, presentado por Emiliano Romero Huanaco sobre pérdida de Libro de Actas N° 02 de “la administrada” (foja 98), acredita que el referido libro fue denunciado como perdido; sin embargo ninguno de estos documentos acreditan posesión alguna sobre “el predio”.

ii) La copia simple del Oficio N° 2625-2002-COFOPRI/UPA emitido por COFOPRI dirigido a la Asociación El Bosque de Fujimori, el 13 de diciembre de 2002 (foja 87) remite la Resolución N° 1416-2002-COFOPRI/GR del 29 de noviembre de 2002, la cual resuelve el recurso interpuesto contra la Resolución de Gerencia de Titulación N° 270-2001-COFOPRI/GT del 15 de febrero de 2001; siendo que las resoluciones descritas no han sido presentadas y que asimismo, como se señala el documento ha sido dirigido a una asociación distinta a “la administrada”; por lo que no acredita la posesión que señala ejercer “la administrada”; y,

iii) La copia simple de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) del año 2000 emitida por la Municipalidad de Ate, respecto del código de contribuyente N° 0000170203 (foja 88); la cual fue analizada en el décimo segundo considerando de la presente resolución; concluyendo que los datos contenidos en la misma no corresponden con “el predio”.

18. Que, en relación a lo expuesto y a fin de corroborar la información presentada, esta Subdirección mediante Oficio N° 1368-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2018 (foja 99) solicitó a la Municipalidad Distrital de Ate, en adelante “la Municipalidad”, informe si “el predio” está comprendido dentro del área de 2 323,55 m<sup>2</sup> indicada en la Declaración Jurada del Impuesto Predial del año, y de ser el caso, sírvase remitir copias de los recibos de pago de tributos municipales efectuados por “la administrada”, con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

19. Que, en atención a la consulta descrita en el considerando precedente, mediante Oficio N° 240-2018-MDA/GAT presentado el 9 de julio de 2018 (foja 100) “la Municipalidad” adjunta el Informe N° 352-2018-MDA/GAT-SGROT del 3 de julio de 2018 (foja 102) en el cual se informa que realizada la búsqueda en el archivo de Declaraciones Juradas y en el Sistema de Rentas, no se encontró ningún pago realizado por “la administrada” respecto de “el predio”; siendo que, según informa, “el predio”, entiéndase manzana NS 6A lote 01 Etapa 3 Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycan – Zona S – Ate, se encuentra registrado a nombre de “la Municipalidad”, con código de contribuyente N° 00000101876 en condición de activo.



20. Que, de la información brindada por "la Municipalidad", se ha determinado que "la administrada" no es contribuyente respecto de "el predio"; en consecuencia, en el presente procedimiento, no se ha acreditado documentariamente el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, no generando convicción a esta Subdirección los documentos presentados; por lo que corresponde declarar inadmisibles los pedidos de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

21. 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.

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° 025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 030-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2019.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL BOSQUE DE HUAYCAN**, representada por su presidente Javier Juan Jincho Luis, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.**  
P.O.I. N° 20.1.1.4.



*Quiéreme*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES