

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCION
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 146-2016/SBN-DGPE-SDDI

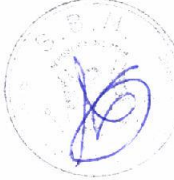
San Isidro, 11 de marzo de 2016

VISTO:




El Expediente N° 891-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LA URBANIZACIÓN POPULAR LOS CEDROS DE VILLA**, representado por **MAURICIO AMADOR MALDONADO FIGUEROA**, mediante la cual formula el desistimiento del procedimiento de **VENTA DIRECTA**, del predio de 31,257.86 m², ubicado en la Av. Cajamarquilla a 4.5 Km de la carretera central, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, que corre inscrito en la Partida N° 12740096 de la Oficina Registral Zona Registral N° IX Lima, con CUS N° 56032, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 28 de febrero de 2014 (S.I. N° 04187-2014), Cristian Ángel Flores Carmen y Rosalía Gonzales Gurmendi, solicitan la venta directa de "el predio" (fojas 2), a favor de la denominada Asociación "Urbanización Popular Los Cedros de Villa de la zona cajamarquilla, Para tales efectos, adjunta los documentos siguientes: **1)** copia simple de documento nacional de identidad de Cristian Ángel Flores Carmen, (fojas 4); **2)** firma de los moradores - poseionarios de la Urbanización Popular Los Cedros de Villa (fojas 5); **3)** copia simple de contrato privado de compra-venta de setiembre de 2002 (fojas 10); **4)** copia simple de compra venta e independización de terreno comunal del bien inmueble que otorga la comunidad campesina de Jicamarca a favor de la Urbanización

Popular Los Cedros de Villa del 31 de julio de 2007 (fojas 14); y, **5)** Recibo de Luz del Sur N° 87819564, emitido en marzo de 2007 (fojas 20).

4. Que, conforme al artículo 53° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, las personas jurídicas pueden intervenir en el procedimiento administrativo a través de sus representantes legales, quienes actúan premunidos de los respectivos poderes. Al respecto, debe tenerse en consideración que de la revisión de la documentación presentada, se advierte que no se ha acreditado las facultades y representación vigente de Cristian Flores Carmen y Rosalia Gonzales Gurmendi, en su calidad de representante de la Asociación "Urbanización Popular Los Cedros de Villa". Sin embargo, para este caso en observancia, se prescindirá de dicho requisito, en la medida que en nada afectará la decisión de fondo que se detalla a continuación.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del "Reglamento" y desarrollados en la Directiva N° 003-2011/SBN derogada 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN") y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada "Directiva N° 006-2014/SBN".

6. Que, el literal b) del numeral 6.1 del artículo VI) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen que la evaluación formal de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

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, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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.

10. 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 nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, en ese sentido, mediante el Oficio N° 588-2014/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril 2014, se procedió a calificar la pretensión presentada por "la urbanización" solicitando que cumpla con subsanar lo siguiente:



cierta.

Los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud. Asimismo, deberá señalar cuál es la finalidad actual que se le viene dando al predio."

(...)"

12. Que, mediante escrito presentado el 27 de junio de 2014 (S.I. N° 13618-2014) Cristian Flores Carmen (fojas 25), adjunta entre otros la documentación siguiente: **1)** copia simple de la Partida N° 12740096, impreso el 29 de mayo de 2013 (fojas 28); **2)** copia simple de plano perimétrico y de ubicación de 26 de agosto de 2011 (fojas 30); **3)** copia simple de plano de trazado y lotización de julio de 2010 (fojas 31); **4)** copia simple de plano de trazado y lotización de junio de 2014 (fojas 32) y, **5)** copia simple de Regularización de Licencia de Habilitación Urbana N° 0961.2009-GOPRI-MDLCH, emitido el 21 de agosto de 2009 (fojas 33).

13. Que, cabe resaltar que en el escrito presentado el 28 de febrero de 2014 (S.I. N° 04187-2014) consignan a la: "Urbanización Popular Los Cedros de Villa Zona Cajamarquilla"; sin embargo, de la documentación que adjuntan y del escrito señalado en el párrafo precedente, se advierte que por el contrario se trataría de la Asociación "Urbanización Popular Los Cedros de Villa", estando inscrito en la Partida N° 11674637 del Registro de Personas Jurídicas, zona registral N° IX - Sede Lima de la oficina registral de Lima; por lo que en adelante se le denominará "la urbanización".

14. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1380-2014/SBN-DGPE-SDDI de 7 de julio de 2015 (fojas 421), mediante el cual se concluyó que:

(...)

Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, verificándose que el predio materia de solicitud se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 12740096 de la Oficina Registral Lima, con Registro SINABIP 17363 con CUS 56032 del libro de Lima a favor del Estado- SBN, con un área de 31,257.86 m2.

Se procedió a insertar al predio en consulta en las diferentes bases gráficas referenciales observándose gráficamente que:

No se visualiza áreas naturales protegidas, concesiones mineras ni restos arqueológicos sobre el predio en consulta.

Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra parcialmente en Zona Residencial de Densidad Media (RDM) con un área de 23,921.34 m2, representa el 76.53 % del total de área y el saldo (7,336.52 m2) se encuentra en Zona de Riesgo Geotécnico (RG), representa el 23.47 % del total de área, según ordenanza N° 620-MML, complementado por ordenanza N° 1099-MML del 30-11-2007 publicado el 12-12-2007 (ver Anexo N° 1).

(...)"

15. Que, en ese sentido, mediante el Oficio N° 1680-2014/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2014, en adelante "el oficio" (fojas 424), se procedió a calificar la pretensión presentada por Cristian Ángel Flores Carmen y Rosalía Gonzales Gurmendi, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más un (1) día hábil por el término de la distancia, contados a partir del día siguiente de su notificación, solicitando que cumpla con subsanar lo siguiente:

(...)

De la revisión de su solicitud se observa que sustenta su petición en causal de posesión sin precisar cuál de éstas, para lo que deberá tomar en cuenta que de tratarse de la causal c) o causal d) del artículo 77° del Reglamento, según sea el caso, deberá de presentar lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 146-2016/SBN-DGPE-SDDI

(...)

Para el caso de la compraventa directa, el artículo 75° de la normatividad antes citada establece que en toda solicitud debe indicarse expresamente la causal por la cual solicita la venta directa, adjuntando la documentación que sustenta la misma.

En tal sentido, el artículo 77°1 del Reglamento, ha establecido las causales, por las cuales procedería por excepción, una compraventa directa de un bien de dominio privado a favor de particulares, cuyos requisitos de procedencia se encuentran taxativamente previstos en la Directiva N° 003-2011/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", y el Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA.

De sustentarse su pedido de compraventa en causal de posesión, deberá de adjuntar los documentos que acrediten el tiempo de posesión indicada, en copia legalizada o certificada, de conformidad con el literal k. del numeral 3.1 del Artículo 3° de la Directiva N° 003-2011/SBN.

(...)

"k. Para el supuesto de posesión previsto en el inciso c) del artículo 77° del Reglamento, el solicitante deberá adjuntar cualquiera de los siguientes documentos:

k.1 Copia certificada o autenticada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) o de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas o pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que ellas han sido presentadas o pagadas ante la autoridad competente.

k.2 Testimonio de la Escritura pública o documento privado con certificación notarial de firma, en el que conste la transferencia de la posesión del predio a su favor.

k.3 Copia certificada de la inspección judicial del predio en proceso de prueba anticipada, con el objeto de verificar la posesión del predio.

k.4 Original o copia certificada de la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

k.5 Cualquier otro documento público o documento privado de fecha cierta que acredite la posesión del predio. En este caso, sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que dichos documentos adquirieron la condición de fecha

¹ Los supuestos señalados en el referido artículo 77° del Reglamento, son:

- Cuando colinde con el predio propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- 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 del Estado.
- Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que este siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además, se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión antes del 25 de noviembre del 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618 "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los bienes inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compra venta regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- 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 indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con un antigüedad mayor a cinco(5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compra venta regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
- Otros supuestos regulados por leyes especiales.



RESOLUCIÓN N° 146-2016/SBN-DGPE-SDDI

1. *Tratándose de la causal c) deberá cumplir con subsanar lo siguiente: Medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, adjuntando para tal efecto, entre otros documentos, los siguientes: a) 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 sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente; b) 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 la posesión del predio a favor del solicitante; c) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio; d) copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio; u, e) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores. Asimismo, en el caso de la causal señalada, deberá acreditar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.*
2. *Tratándose de la causal d) deberá cumplir con subsanar lo siguiente: Medios probatorios que acrediten la posesión para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, mediante la presentación de los documentos descritos en el párrafo anterior, según corresponda.*

Se deja constancia que los documentos que acrediten la posesión deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa.

Asimismo, cabe señalar que en cualquiera de los dos casos antes descritos, deberán adjuntar copia certificada o autenticada del Libro de Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

(...):

16. Que, en atención a lo señalado en el informe de Brigada descrito en el décimo tercero considerando, esta Subdirección mediante Oficios Nros 1681-2014/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2014 y 058-2015/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2015, solicitó y reitero respectivamente, información de habitabilidad de área de terreno, respecto de "el predio al Instituto Nacional de Defensa Civil - INDECI" (fojas 426 y 428).

17. Que, mediante escrito presentado el 2 de diciembre de 2014 (S.I. N° 26665-2014), Cristian Ángel Flores Carmen, solicita ampliación de plazo para la presentación de los documentos requeridos en el "Oficio", manifestando que: "(...) se puede advertir que el requerimiento efectuado guarda mediana complejidad debido a sus alcances, pues, por un lado, debemos definir el supuesto en el que nos encontramos para la viabilidad de la venta directa solicitada a vuestra entidad y, por otro lado, se nos solicita innumerables documentos que deben ser recabados sobre cada uno de los pobladores y de manera fedateada con el



fin de garantizar el sustento de la documentación requerido; por lo que el tiempo concedido nos resulta insuficiente (...).”

18. Que, esta Subdirección se pronunció a través del Oficio N° 61-2015/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2015, concediendo por única vez el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación, para que cumpla con sustentar las razones que justificarían la prórroga solicitada, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con el artículo 4° del artículo 132 y el artículo 136.3° de la Ley N° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General². Sin embargo, conforme consta de autos, no presentaron algún documento hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 443).

19. Que, mediante carta de desistimiento N° 01-20015 del 11 de febrero de 2015 (S.I N° 02845-2015), Mauricio Amador Maldonado Figueroa, en calidad de Presidente de “la urbanización” (fojas 432), formula el desistimiento del procedimiento de venta directa respecto de “el predio”, adjuntando copia certificada por la Notaria Zambrano de la Asamblea General Extraordinaria del 21 de diciembre de 2014, en el que se deja constancia que se convocaron a los asociados, con una citación anticipada, y con una sola agenda de desistirse de la adjudicación de “el predio”, manifestando su conformidad del desistimiento (fojas 433), copia simple su documento nacional de identidad (fojas 439). Asimismo, adjunta copia simple del asiento A00008 de la Partida N° 11674637 del Registro de Personas Jurídicas de la zona registral N° IX –Sede Lima oficina registral Lima, del cual se advierte que consta la vigencia de su nombramiento como Presidente para el periodo de 15/09/2014 hasta el 14 de setiembre de 2016.

20. Que, el numeral 115.2 del artículo 115° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “la Ley N° 27444”), prescribe: “Para el desistimiento de la pretensión o del procedimiento, acogerse a las formas de terminación convencional del procedimiento o, para el cobro de dinero, es requerido poder especial indicando expresamente los actos para los cuales fue conferido. El poder especial es formalizado a elección del administrado, mediante documento privado con firmas legalizadas ante notario o funcionario público autorizado para el efecto, así como mediante declaración en comparecencia personal del administrado y representante ante la autoridad”.

21. Que, el numeral 189.1 del artículo 189° de “la Ley N° 27444”, prescribe: “el desistimiento del procedimiento importará la culminación del mismo, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento”. Asimismo, respecto a la oportunidad de presentación y forma del desistimiento, el numeral 189.4 de la indicada norma procesal, señala que podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debiendo señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento, de no precisarse se considerará que se trata de un desistimiento del procedimiento.

22. Que, en el caso en concreto, el presidente de “la urbanización”, Mauricio Amador Maldonado Figueroa, formula el desistimiento del procedimiento de compraventa respecto de “el predio”, tal como se describe en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, antes de que esta Subdirección haya notificado resolución final de la instancia; razón por la cual, corresponde aceptar el desistimiento del procedimiento de venta directa formulado por el presidente de , disponiéndose el archivo definitivo correspondiente, sin perjuicio de que posteriormente vuelva a plantear igual pretensión en otro procedimiento, de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente.

² ARTÍCULO 136 - PLAZOS IMPROPRORROGABLES

136.1 Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

136.2 La autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes, cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o los funcionarios, respectivamente.

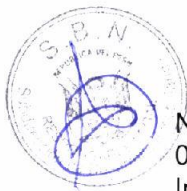
136.3 La prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCION
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 146-2016/SBN-DGPE-SDDI



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 161-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- ACEPTAR el desistimiento del procedimiento presentado por **LA URBANIZACIÓN POPULAR LOS CEDROS DE VILLA**, representado por **MAURICIO AMADOR MALDONADO FIGUEROA**, por los argumentos glosados en la presente resolución.



Artículo 2°.- Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida quede la presente resolución

Regístrese, y comuníquese,
P.O.I. N° 5.2.1.16

ABOG. Carlos Reatego Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario