



RESOLUCIÓN N° 0617-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de octubre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 549-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS Y VIVIENDA PRODUCTIVA SAN MARTIN DE PORRES DE PUENTE PIEDRA** representado por su Presidente Cristian Rojas Príncipe mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12218808 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 41122, 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"), 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), 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 adquisición y disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 5 de julio de 2016 y el escrito presentado el 18 de agosto de 2016 (S.I. N° 17582-2016 y N° 22202-2016) la Asociación de Posesionarios y Vivienda Productiva San Martín de Porres de Puente Piedra representado por su presidente Cristian Rojas Príncipe (en adelante "la Asociación") solicita la venta directa por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 602337215 del 3 de junio de 2016; **b)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil José Carlos Berrocal Canchari; **c)** plano perimétrico (primera etapa) P-01 suscrito por el ingeniero civil José Carlos Berrocal Canchari; **d)** copia simple de la partida registral N° 12749450 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; **e)** copia simple del Certificado de Posesión de Prehabilitación Urbana del 27 de septiembre de 2010 emitido por la



Municipalidad Distrital de Puente Piedra; f) copia simple de la Declaración del Impuesto Predial y sus recibos de pago HR y PR 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016; g) copia simple del Acta de Colindancia del 16 de julio de 2015; h) copia del Informe N° 080-2015-DIRGI-PNP/DIREIE-DIRISEG-DIVOBSP del 18 de junio de 2015; i) copia de la Resolución N° 119-2008/SBN-GO-JAR del 30 de junio de 2008; j) copia simple de la partida registral N° 12218808 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; k) copia simple de la Asamblea General de Emergencia del 27 de junio de 2010; l) Resolución de Agencia Municipal N° 011-2010/GM-AMMCH-MDPP del 14 de agosto de 2010; m) copia simple de la Carta N° 0560-2014/GPV/GM/MDPP del 18 de noviembre de 2014 emitido por la Municipalidad de Puente Piedra; n) copia simple de la Resolución de Gerencia N° 0502-2014/HNAT-GPV-MDPP del 18 de noviembre de 2014; ñ) copia simple de la Resolución de Gerencia N° 009-2011/SGPU-GDU-MDPP del 8 de marzo de 2011.

4. 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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del 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 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 "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. 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.

8. 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.

9. Que, mediante Oficio N° 244-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017 se solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante "COFOPRI") indique si cuenta con un plan para ejecutar algún programa de formalización sobre "el predio", de conformidad con el Decreto Legislativo N° 1202 que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y el artículo 23° del Decreto Supremo N° 014-2016-VIVIENDA a través del cual se aprueba el Reglamento de los programas de adjudicación de lotes de vivienda a que se refiere el Título III del Decreto Legislativo N° 803. Cabe señalar que dicho requerimiento fue puesto de conocimiento de "la Asociación" a través del Oficio N° 245-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017.

10. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N°





RESOLUCIÓN N° 0617-2017/SBN-DGPE-SDDI

109-2017/SBN-DGPE-SDDI de 26 de enero de 2017 mediante el cual se concluyó: **a)** que desarrollado el cuadro de coordenadas UTM, se obtiene un área digital de 39 783,02 m² la que difiere con la que indica en la memoria y plano que el área es de 39 704,63 m², **b)** se encuentra dentro del ámbito del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 12218808 del registro de predios de la Oficina Registral N° IX-Sede Lima con CUS 41122 con un área de 39 782,91 m², además el área de 0,11 m² que se encuentra en ámbito del predio inscrito en la Partida P01082871, (área de circulación de la Partida matriz del Asentamiento Humano Cerro Las Animas), cuyo titular es el Estado-COFOPRI y que está indicada en el Certificado de Búsqueda remitido; **c)** no se ha adjuntado el documento que indique la zonificación del predio; no obstante a ello realizado el contraste del predio solicitado con el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de Puente Piedra, aprobado mediante Ordenanza N° 1115-MML, que cuenta la SBN se ubica en aprox. 53.46 % sobre área calificada como Protección y Tratamiento Paisajista –PTP, aprox. 38.13% como Zona de Recreación Pública-ZRP y el aprox. 8.41 % del área, en zona considerada Residencial de Densidad Media – RDM; **d)** se encuentra parcialmente superpuesto con el Derecho Minero N° 010342094 denominado Cantera Leo N° 1 titulado vigente con aprox. el 28,04 % del área solicitada.



11. Que, mediante Oficio N° 483-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2017 ampliado con Oficio N° 908-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2017 se solicitó a “la Asociación” remita documentos que acrediten su posesión con una antigüedad desde antes del 25 de noviembre de 2010 los cuales deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de conformidad con los numerales 6.2 y 6.5 del artículo VI) de la Directiva N° 006-2014/SBN, el cual deberá estar acompañado de una declaración jurada acerca de su autenticidad, asimismo, se solicitó que se remita el Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios u otro documento emitido por la municipalidad competente, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles más el término a la distancia de un (1) día caso contrario se declarará inadmisibles su solicitud.



12. Que, mediante Oficio N° 0888-2017-COFOPRI /OZLC presentado el 7 de marzo de 2017 (S.I. N° 06814-2017) “COFOPRI” indica que no tiene programado el diagnóstico de la propiedad informal de la “Asociación de Posesionarios de Vivienda Productiva San Martín de Porres de Puente Piedra” bajo el alcance del Decreto Legislativo N° 1202 y su Reglamento.



13. Que, mediante escrito presentado el 19 de mayo de 2017 (S.I. N° 15555-2017) “la Asociación” remite los documentos siguientes: **a)** Declaración Jurada suscrito por el señor Cristian Jacinto Rojas Principe; **b)** copia simple del Certificado de Posesión de Prehabilitación Urbana del 27 de septiembre de 2010 emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra; **c)** Declaración Jurada Predial PR y HR 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017; **d)** copia simple de la Escritura de Aclaratoria a la Constitución de Asociación del 24 de septiembre de 2011; **e)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 631-2017-MML-GDU-SPHU; **f)** copia simple de la partida registral N° 12749450 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; **g)** plano perimétrico – plano matriz P-01 suscrito por el arquitecto José Luis Chong Chang.

14. Que, mediante Oficio N° 01530-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2017 se solicitó a "la Asociación" precise cual es el área materia de venta debido a que se remitieron tres planos uno por un área de 39 704.63 m², otro con el área de 68 277.40 m² y otro con el área de 107 982.03 m². Por otro lado, se remitió el Certificado de Zonificación y Vías N° 631-2017-MML-GDU-SPHU emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima en el que se evalúa la zonificación del área de 107 981.52 m² indicándose como zonificación Protección y Tratamiento Paisajista PTP, Otros Usos – OU, Residencial de Densidad Media – RDM y Zona de Recreación Pública – ZRP aprobado por la Ordenanza N° 1105-MML; en ese sentido, debido a que HR y PR remitidos se indica que el predio estaría siendo destinado para casa habitación deberá excluir el área que tiene zonificación OU, PTP y ZRP por ser incompatibles; otorgándose para ello un plazo de quince (15) días hábiles más el término a la distancia de un (1) día hábil contabilizados a partir del día siguiente de su notificación.

15. Que, es pertinente señalar que el Oficio N° 01530-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2017 fue notificado en la dirección consignada en el escrito presentado por "la Asociación" cito en la Asociación de Posesionarios de Vivienda Productiva Manzana Z1-Lote 1, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima de conformidad con el numeral 21.2 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General¹, el **14 de julio de 2017** siendo el plazo máximo para subsanar el **2 de agosto de 2017** .



16. Que, tal como consta en autos ha quedado demostrado que "la Asociación" no cumplió con subsanar la observación señala en el Oficio N° 01530-2017/SBN-DGPE-SDDI, por tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido debiéndose declarar inadmisibles sus pedidos de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.



17. Que, mediante escrito presentado el 20 de julio de 2017 la Asociación Pecuaría San Martín de Porres Puente Piedra representado su Presidente Maximiliano Rojas Sifuentes (S.I. N° 23767-2017) interpone oposición al procedimiento de venta directa solicitada por "la Asociación" manifestando que tienen posesión del predio, para tal efecto, remite entre otros los documentos siguientes: **a)** copia del Documento Nacional de Identidad del representante; **b)** copia simple del Oficio N° 245-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017; **c)** copia simple del Oficio N° 498-2017-SGAC-SG/MDPP del 14 de junio de 2017; **d)** copia simple de la Resolución N° 020-2017/GPV-MDDD del 6 de enero de 2017; **e)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 845-2017-GAT-MDPP del 20 de julio de 2017.



18. Que, mediante escrito presentado el 14 de septiembre de 2017 (S.I. N° 31390-2017) la señora Yrma Oyarce Salas interpone oposición al procedimiento de venta directa solicitada por "la Asociación" remitiendo para tal efecto: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad; **b)** copia simple de la denuncia interpuesta ante la Fiscalía de turno de la Provincial de Puente Piedra; **c)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 020-2017/GPV-MDPP del 6 de enero de 2017; **d)** copia simple de la Denuncia Policial interpuesta ante el Comisario de la SSUU de Puente Piedra el 9 de diciembre de 2016; **e)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 845-2017-GAT-MDPP del 18 de julio de 2017; **f)** copia simple de la Resolución de Subgerencia N° 643-2017-SGF-GSCF-MDPP del 17 de agosto de 2017; **g)** copia simple del Certificado de Posesión y Prehabilitación Urbana del 27 de septiembre de 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra; **h)** copia simple del Oficio N° 46-2017/SGCSPU-GDU-MDPP del 21 de julio de 2017; **i)** copia simple del Oficio N° 837-2017/SBN-SG-UTD del 12 de julio de 2017; **h)** copia simple del Memorando N° 2150-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2017; **j)** copia simple del Certificado Médico Legal N° 009264-L del 8 de marzo de 2017; **k)** copia simple de la Resolución de Subjefatura Distrital de Puente Piedra N° 148-2017-ONABI-LIM-LIM-PP del 2 de mayo de 2017; **l)** copia simple de la Carta N° 257-2017-SGRROT-GAT/MDDPP del 10 de julio de 2017.

¹ 21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23°, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0617-2017/SBN-DGPE-SDDI

19. Que, al haberse determinado la inadmisibilidad de la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación" carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos formulados por los opositores.

20. 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 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° 0754-2017/SBN-DGPE-SDDI de 2 de octubre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS Y VIVIENDA PRODUCTIVA SAN MARTIN DE PORRES DE PUENTE PIEDRA** representado por su Presidente Cristian Rojas Príncipe, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

TERCERO.- Carece de objeto pronunciarse por la oposición presentada por la **ASOCIACIÓN PECUARIA SAN MARTÍN DE PORRES PUENTE PIEDRA** representado su Presidente Maximiliano Rojas Sifuentes e **YRMA OYARCE SALAS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.



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