

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1073-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 03 de diciembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 821-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN VILLAS DE SANTA MARÍA**, representada por el Presidente de su Consejo Directivo, **Juan Francisco Cueva Sánchez**, peticona la **DESAFECTACIÓN y VENTA DIRECTA** de un área de 841,60 m<sup>2</sup>, ubicada en la urbanización Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, la cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11100712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 101681, en adelante "el predio".

**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 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 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. Que, mediante solicitud presentada el 4 de octubre de 2017 (S.I. N° 34125-2017), la **Junta de Propietarios Villas de Santa María**, representada por su Presidente **Juan Alejandro Farah Giha** solicita la desafectación y venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Juan Alejandro Farah Giha (fojas 13); **b)** plano perimétrico PP-02 suscrito en agosto de 2017 por el ingeniero geógrafo Roberto Faustino Maza Ramos (fojas 16); **c)** memoria descriptiva suscrita en agosto de 2017 por el ingeniero geógrafo Roberto Faustino Maza Ramos (fojas 17); **d)** dos fotografías a color sin fecha de emisión (fojas 19); **d)** copia simple del escrito presentado el 16 de mayo de 2006 a la Municipalidad Distrital de San María del Mar (fojas 21); **e)** copia simple del Oficio N° 066-2006-MSMM/GM emitido el 16 de mayo de 2006 por la Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de San María del Mar (fojas 22); **f)** copia simple del escrito del 27 de abril de 1995 (fojas 23); y, **g)** copia simple del escrito del 8 de septiembre de 1994 (fojas 25).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (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. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

7. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 171-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2018 (fojas 46) complementado con los Informes Preliminares Nros. 457 y 844-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo y 15 de agosto del presente (fojas 50 y 152); así como se procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 11100712 del Registro de Predios de Lima (fojas 53), con CUS N° 101681; **ii)** de acuerdo a la Resolución N° 405-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de mayo de 2015, emitida al amparo del artículo 42° de "el Reglamento"<sup>1</sup>, se precisó que el área de 169 951,25 m<sup>2</sup>, de la cual forma parte "el predio", es un bien de dominio público, según consta en el asiento B0002 de la referida partida registral (fojas 143); **iii)** se encuentra dentro de la Zona Residencial de Densidad Media - RDM, de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N.° 1086-MML del 18 de octubre de 2007; y, **iv)** el terreno que se hace mención en la solicitud del 9 de mayo de 2006 no corresponde con "el predio", en la medida que no coincide con este en forma (al señalarse que es triangular) y colindancias (al señalarse que por la derecha e izquierda colinda con zona del acantilado).



8. Que, si bien es cierto por regla general los bienes de dominio público no pueden ser objeto de compraventa, también lo es que estos pueden ser materia de venta directa siempre y cuando hubieran perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo para ello los administrados cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo de la "Directiva N° 006-2014/SBN"<sup>2</sup>.



9. Que, en tal sentido, a fin de que proceda una venta directa respecto de un bien de dominio público, el administrado además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de "el Reglamento" deben acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.

<sup>1</sup> Artículo 42.- De la calificación La calificación de un inmueble como de dominio público, de ser necesaria, será efectuada mediante Resolución de la SBN o del Gobierno Regional, de acuerdo con sus respectivas competencias

<sup>2</sup> De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere.



## **RESOLUCIÓN N° 1073-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 2154-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de septiembre de 2018 (en adelante "el Oficio I") (fojas 153) por el cual se requirió a **Junta de Propietarios Villas de Santa María** la documentación siguiente: **i)** acredite que su representante se encuentra facultado para adquirir "el predio"; **ii)** presente nueva documentación con la cual acredite formalmente que viene ejerciendo la posesión, custodia y conservación de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, dado que el Oficio N° 066-2006-MSMM/GM emitido el 16 de mayo de 2006 por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (fojas 22) no corresponde a "el predio", por hacer referencia a un terreno que, de acuerdo al escrito del 9 de mayo de 2006 (fojas 21), se encuentra colindante a una zona de acantilado; y, los escritos del 8 de setiembre de 1994 (fojas 23) y 27 de abril de 1995 (fojas 25); no son documentos idóneos para acreditar la posesión, toda vez que no han sido emitidos por una autoridad pública, por lo tanto no cumplirían con los requisitos establecidos en "la Directiva N° 006-2014/SBN"; y, **iii)** adjunte el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de "el predio" si la hubiere; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para su presentación.

11. Que, corresponde precisar que "el Oficio I" fue notificado el 11 de septiembre de 2018, en el domicilio señalado por la **Junta de Propietarios Villas de Santa María** en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Claudia Quispe identificado con DNI 76293431, quien declaró ser trabajadora, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado mediante el D.S. N° 006-2017-JUS (en adelante "T.U.O. de la Ley N.º 27444")<sup>3</sup>. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, venció el 3 de octubre de 2018.

12. Que, mediante escrito presentado el 28 de septiembre de 2018 (S.I N° 35821-2018) (fojas 155), es decir dentro del plazo otorgado, la **ASOCIACIÓN VILLAS DE SANTA MARÍA**, representada por el presidente de su consejo directivo, **Juan Francisco Cueva Sánchez** (en adelante "la administrada"), y la **Junta de Propietarios Villas de Santa María**, representada por su presidente **Juan Alejandro Farah Giha**, señalaron que la solicitud de desafectación y venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", es asumida por la citada asociación en la medida que la Junta de Propietarios no cuenta con facultades para adquirir propiedades por no ser una persona jurídica, lo cual se encuentra autorizado por éstas. Para tales efectos adjuntaron, entre otros, la siguiente documentación: **i)** certificado literal de la partida registral N° 01947869 emitida el 21 de septiembre de 2018 (fojas 158); **ii)** declaración jurada de autenticidad con firmas legalizadas de Juan Francisco Cueva Sánchez y Juan Alejandro Farah Giha como representantes de "la administrada" y la Junta de Propietarios Villas de Santa María, respectivamente (fojas 159); **iii)** 2 fotografías a color (fojas 160); **iv)** copia certificada del acta de asamblea general extraordinaria de "la administrada" celebrada el 14 de mayo de 2018 (fojas 162); y, **v)** copia simple del acta de junta ordinaria de propietarios de "Villas de Santa María" celebrada el 14 de mayo de 2018 (fojas 167).

<sup>3</sup> 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.





13. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 2865-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2018 (en adelante "el Oficio II") (fojas 174) por el cual se requirió a "la administrada", la documentación siguiente: **i)** presente nueva documentación con la cual acredite formalmente que viene ejerciendo la posesión, custodia y conservación de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, dado que el Oficio N.º 066-2006-MSMM/GM emitido el 16 de mayo de 2006 por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (fojas 22) no corresponde a "el predio", por hacer referencia a un terreno que, de acuerdo al escrito del 9 de mayo de 2006 (fojas 21), se encuentra colindante a una zona de acantilado, y los escritos del 8 de setiembre de 1994 (fojas 25) y 27 de abril de 1995 (fojas 23); no son documentos idóneos para acreditar la posesión, toda vez que no han sido emitidos por una autoridad pública, por lo tanto no cumplirían con los requisitos establecidos en "la Directiva N.º 006-2014/SBN", a pesar de que – como dice "la administrada - la Constructora GL los emitió para solicitar una concesión en uso a la Municipalidad Distrital de Santa María, y que no tuvieron respuesta por parte de la citada comuna; **ii)** adjunte el Libro Padrón de Asociados; y, **iii)** el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de "el predio" si la hubiere; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para su presentación.



14. Que, corresponde precisar que "el Oficio II" fue notificado el 23 de octubre de 2018, en el domicilio señalado por "la administrada" en el escrito citado en el décimo segundo considerando de la presente resolución, siendo recibido por Jaime Llontop Silva identificado con DNI 45142402, quien declaró ser trabajador, razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) del "T.U.O. de la Ley N.º 27444". En ese sentido, **el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas,** venció el 16 de noviembre de 2018.

15. Que, mediante escrito presentado el 15 de noviembre de 2018 (S.I N.º 41474-2018) (fojas 178), es decir dentro del plazo otorgado, "la administrada" adjunta nuevamente la copia simple del Oficio N.º 066-2006-MSMM/GM emitido el 16 de mayo de 2006 por la Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de San María del Mar (fojas 132), copia certificada del acta de junta ordinaria de propietarios de "Villas de Santa María" celebrada el 14 de mayo de 2018 (fojas 183), copia simple de la declaración jurada de autenticidad con firmas legalizadas de Juan Francisco Cueva Sánchez y Juan Alejandro Farah Giha como representantes de "la administrada" y la Junta de Propietarios Villas de Santa María, respectivamente (fojas 191); además adjunta, entre otros, plano perimétrico suscrito en agosto de 2017 por el ingeniero geógrafo Rober Faustino Maza Ramos (fojas 192), memoria descriptiva suscrita en agosto de 2017 por el ingeniero geógrafo Rober Faustino Maza Ramos (193); 4 imágenes a color (fojas 195) y copia certificada del libro padrón de asociados de "la administrada" (fojas 205).



16. Que, ésta Subdirección a fin de determinar si la nueva documentación técnica que adjunto "la administrada" modifica "el predio", emitió el Informe Preliminar N.º 1345-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2018 (fojas 223), con el cual se concluyó que el área de "el predio" no se modificó con la documentación adjuntada.

17. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el décimo tercer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:



## **RESOLUCIÓN N° 1073-2018/SBN-DGPE-SDDI**

### **17.1 Respecto a la primera observación**



“La administrada” adjunta nuevamente copia simple del Oficio N° 066-2006-MSMM/GM emitido el 16 de mayo de 2006 por la Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de San María del Mar (fojas 181), del cual se ha señalado, en “el Oficio II”, que no corresponde a “el predio”, debido a que, de acuerdo a la información que se señala en el escrito del 9 de mayo de 2006 (fojas 21), el terreno que describen se encuentra colindante a un acantilado.

Por otro lado, “la administrada” señala que adjunta a su escrito las imágenes satelitales de los años 2005 y 2009, las cuales – según dice - ratificarían aún más su posesión, al respecto, tal como se puede desprender de lo señalado el primer y último párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva”<sup>4</sup>, las imágenes satelitales complementan la información que se obtiene en una inspección de campo realizada por la unidad orgánica competente. En el presente caso, ésta Subdirección considera que las imágenes satelitales del año 2005 y 2009 aportadas por “la administrada” no son suficientes para acreditar la posesión que se invoca.

En razón de lo expuesto, se ha determinado que “la administrada” no ha subsanado la primera observación.



### **17.2 Respecto a la segunda observación**

“La administrada” adjuntó la copia certificada del libro padrón de asociados. En ese sentido, ha cumplido con subsanar la segunda observación.

### **17.3 Respecto a la tercera observación**

“La administrada” no ha adjuntado el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de “el predio”; por lo que tampoco ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

**18.** Que, ante el incumplimiento de dos de las tres observaciones contenidas en “el Oficio II”, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo declararse inadmisibles la solicitud de desafectación y venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para acreditar la venta directa respecto de “el predio”, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



<sup>4</sup> 6.4 Inspección técnica del predio.

Si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que se sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento efectuará, de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento.

(...)

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

19. 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; el Informe de Brigada N° 1505-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1254-2018-SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2018.

**SE RESUELVE:**



**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN y VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN VILLAS DE SANTA MARÍA**, representada por el presidente de su consejo directivo, **Juan Francisco Cueva Sánchez**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo octavo de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.  
P.O.I. N° 8.0.1.4



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