

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1088-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de diciembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 187-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE PRODUCTORES y COMERCIANTES AGROPECUARIOS EL RENACER DE JULIO**, representado por Alfredo Felimino Chagua Coronel, Vilma Gutierrez Najarro y Wilmer Zenón Mucha Gómez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 5 245,77 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14024464 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS N° 115287; 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 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); 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 23 de febrero de 2018 (S.I. N° 06165-2018), la Asociación de Productores y Comerciantes Agropecuarios El Renacer de Julio, representado por Alfredo Felimino Chagua Coronel, Vilmá Gutierrez Najarro y Wilmer Zenón Mucha Gómez (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia legalizada del Acta de Constitución aprobación de acuerdos de nombramiento del Consejo Directivo (fojas 11 al 17); **2)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 3417-2007 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 27 de agosto de 2017 (fojas 18); **3)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 1708-2009 del 21 de diciembre de 2009 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 19); **4)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 2331-2012 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 19 de diciembre de 2012

(fojas 20); **5)** copia legalizada del acta de constitución del 24 de febrero de 2001(foja 22 al 36); **6)** copias legalizadas de los recibos de servicios emitidos de Luz del Sur y SEDAPAL del 2017 (fojas 39 y 40); **7)** copia simple de la memoria descriptiva de trazado y lotización el octubre de 2009 visado por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 43 al 51); **8)** copias legalizadas de los recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 52 al 59); **9)** copia simple de la declaración Jurada del impuesto predial del 2013 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate (60 y 61); **10)** copia simple de la relación de socios asistentes a la capacitación de defensa civil (fojas 62 al 64); y, **11)** copia simple de la partida registral N° 11289819 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral N° IX Sede Lima (fojas 66 y 67).



**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 venta 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 -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 "la Directiva N° 006-2014/SBN".



**7.** Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

**8.** 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.

**9.** 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.

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



## **RESOLUCIÓN N° 1088-2018/SBN-DGPE-SDDI**

**11.** Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 491-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2018 (fojas 68), según el cual no resultó posible determinar la ubicación de “el predio” en la medida que “el administrado” indica que viene ocupando un área de 5 500,00 m<sup>2</sup> y de 27 743, 39 m<sup>2</sup>; asimismo, presentó documentación técnica respecto al área de 27 743, 39 m<sup>2</sup>; sin embargo éste no contiene las coordenadas del área a fin de ser determinado gráficamente.

**12.** Que, conforme a lo expuesto en el considerando que antecede, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1171-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de mayo de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 69), con el cual se requiere a “el administrado” lo siguiente: **i)** precise el área solicitada y presente nueva documentación técnica; **ii)** presente documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; **iii)** presente el libro de padrón de asociados; y, **iv)** presente el acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad de “el predio” que ocupan; otorgándosele 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del D.S. N.° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

**13.** Que, “el Oficio” fue notificado el 22 de agosto de 2018 (fojas 69), en las instalaciones de esta Superintendencia al apoderado de “la administrada”, Venancio Osco Rincón, quien se identificó con D.N.I. N°44782912 (fojas 70); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4<sup>1</sup> del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 14 de septiembre de 2018.**

**14.** Que, mediante escrito presentado el 7 de septiembre de 2018 (S.I. N° 33009-2018) (fojas 75), dentro del plazo establecido para subsanar, “la administrada” adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”.

**15.** Que, en virtud de la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, corresponde que esta Subdirección determine si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

<sup>2</sup> 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.

### **15.1 Respeto a precisar el área a solicitar:**

Se advierte que, "el administrado" presenta la documentación técnica siguiente: i) copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 90); ii) plano perimétrico emitido en setiembre de 2018 (fojas 241); y, iii) plano de trazado y lotización (fojas 242).

Al respecto, esta Subdirección mediante Informe Preliminar N° 1183-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2018 (fojas 243), se determinó respecto de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14024464 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX- Sede Lima con CUS N° 115287 (fojas 243).

En virtud del Informe Preliminar detallado en el ítem que antecede, se ha determinado que "la administrada" cumplió con precisar el área materia de su solicitud presentando la documentación técnica correspondiente. En tal sentido se concluye que ha subsanado la primera observación.

### **15.3 Respeto a presentar documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010:**

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta "el administrado" cumple con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 sobre "el predio", de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

- Las copias simples de la declaraciones juradas de 2013, 2012 y 2014 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate el 11 de febrero de 2014, 31 de julio de 2013, 3 de diciembre de 2012, 29 de noviembre de 2012 y 19 de diciembre de 2012(fojas 160 al 162, 164, 168, 169, y 173) sin fecha de cancelación, no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de la posesión en "el predio"; en la medida que la posesión se computa a partir de la fecha en que han sido presentadas y canceladas ante la autoridad competente, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"<sup>2</sup>.
- Las copias simples de los recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate el 3 de diciembre de 2012, 29 de diciembre de 2012, 26 de noviembre de 2012, 25 de marzo de 2017, 14 de febrero de 2014, 20 de noviembre de 2012 y 6 de septiembre de 2016 (fojas 165, 171, 172, 175, 174, 177, 178, 179, 180, 195 y 196), las copias simples de las constancias de posesión Nros. 3291-2007, 3289-2007, 3298-2007, 3300-2007, 1532-2008, 1686-2009, 1714-2009, 1685-2009 y 2331-2012 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate el 27 de agosto de 2007, 16 de agosto de 2007, 1 de julio de 2008, 21 de diciembre de 2009 y 19 de diciembre de 2012 (fojas 182), la copia simple del Oficio N° 1442-2005-SGPUC-GDU/MDA emitido por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate el 29 de diciembre de 2005 (fojas 197), las copias simples de las Resoluciones de Sub Gerencia Nros. 0004 y 00197 emitidos por la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad de Ate el 17 de enero de 2007 y 23 de octubre de 2009 (fojas 198 y 200), la copia simple de la Resolución de Gerencia N° 0092-08 emitido por la Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad de Ate el 27 de febrero de 2008 (fojas 199), las copias simples de los recibos emitidos por la empresa prestadora de servicios de agua potable y alcantarillado (SEDAPAL) el 11 de

<sup>2</sup> j.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR) y 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.



## **RESOLUCIÓN N° 1088-2018/SBN-DGPE-SDDI**

agosto de 2018, 21 de julio de 2009 y 11 de enero de 2018 (fojas 208, 213 y 217), la copia simple de la boleta de venta N° 702-0025392 emitido por SEDAPAL el 26 de marzo de 2009 (fojas 211), la copia simple del contrato de prestación de servicios de saneamiento celebrado el 26 de marzo de 2009 (fojas 212 y 214), las copias simples de las cartas Nros. 564-2012-EOMR-AV y 1009-2012-EGP-C emitidos por SEDAPAL el 16 de julio de 2012 y 19 de septiembre de 2012 (fojas 215), las copias simples de las cartas emitidos por la empresa de energía eléctrica (Luz del Sur) el 25 de agosto de 2010, 24 de junio de 2011 y 22 de diciembre de 2011 (fojas 219, 220, 222, 223, 228, 234, 237 y 238), las copias simples de las boletas de venta N° 002-0047334 y 002-0047339 emitidos por Luz del Sur el 22 de diciembre del 2011 (fojas 224 y 229), las copias simples de los contratos de suministros de servicio público de energía eléctrica y servicios celebrados el 22 de diciembre de 2011 (fojas 225, 230 y 240), las copias simples de las actas de estación de medidor el 9 de enero de 2012 (fojas 226 y 233), las copias simples de los comprobantes de pago emitidos el 10 de agosto de 2009 y 22 de marzo del 2012 (fojas 227 y 231); las copias simples de los recibos emitidos por la energía eléctrica y alumbrado público (Luz del Sur) el 7 de marzo de 2012 y 6 de marzo de 2018 (fojas 232 y 236); no constituyen documentos idóneos toda vez que no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

- Las copias simple de las partidas de nacimiento (fojas 202), copia simple de la carta N° 214-2008/CADUCEO/UVCRenacer de Julio de Zona S emitido el 10 de enero de 2008 (fojas 206) y la copia simple del Oficio N° 0453-2011-MEM/DGER emitida por la Dirección General de Electricidad Rural del Ministerio de Energía y Minas el 22 de junio de 2011 (fojas 221); dichos documentos han sido emitidos por entidades públicas en atención a solicitudes de terceros; por lo que dichos documentos no acreditan formalmente la posesión alegada por "la administrada" respecto de "el predio" de conformidad con el numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, "la administrada" no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.

### **15.3 Respecto a presentar el Libro de Padrón de Asociados:**

"la administrada" adjunta la copia simple del libro de padrón de socios (fojas 115); en concordancia con lo requerido en el literal j.6 del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2004/SBN".

Por lo expuesto, se ha podido determinar que "la administrada" ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.



#### **15.4 Respecto a presentar el Libro de Acta de Asamblea General:**

“la administrada” adjunta la copia simple del acta de asamblea general extraordinaria (fojas 110); el cual no se acredita que sus asociados le han otorgado poder y representación para la adquisición de “el predio” a su representada conforme a lo establecido en el literal j.6 del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la cuarta observación advertida.



**16.** Que, atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” solo cumplió con subsanar dos de las cuatro observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**17.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1494 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1257 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre del 2018.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACION DE PRODUCTORES y COMERCIANTES AGROPECUARIOS EL RENACER DE JULIO**, representado por Alfredo Felimino Chagua Coronel, Vilma Gutierrez Najarro y Wilmer Zenón Mucha Gómez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**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



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