



RESOLUCIÓN N° 1161-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de noviembre de 2019

VISTO:

El expediente N° 541-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **“ASOCIACIÓN MOVIMIENTO DE LOS SIN TECHO DE LIMA NORTE”**, representado por José Luis Pérez Juárez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 19 615,79 m² (área gráfica de 19 615,80 m²), ubicada al Sur de la estación de zapallal y al Suroeste del Asentamiento Humano Las Casuarinas de San Pedro de Carabayllo, en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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 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 escrito presentado el 24 de mayo de 2019 (S.I. N° 17012-2019) la **“ASOCIACIÓN MOVIMIENTO DE LOS SIN TECHO DE LIMA NORTE”**, representado por José Luis Pérez Juárez, (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio”, sin indicar expresamente la causal bajo la cual ampara su solicitud señalando que en un procedimiento anterior evaluado en el Expediente N° 590-2016/SBN-SDDI, solicitó la adjudicación por venta directa de “el predio”, por lo que reitera nuevamente su pedido. En ese sentido se procedió con la evaluación de la solicitud de venta directa atendiendo a la causal señalada en el referido expediente.

4. Que, a fin de atender el peticionario formulado por “el administrado” y atendiendo a que no presentó documentación técnica, esta Subdirección mediante Constancia N.° 951-2019/SBN-



DGPE-SDDI del 24 de junio de 2019 ha procedido a insertar en el nuevo expediente los siguientes documentos: i) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra con código CIP N° 74155 (folios 04 al 07); y ii) plano perimétrico P-01, suscrito en noviembre de 2016 por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra con código CIP N° 74155 (folios 08).

5. 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 manera excepcional, de compraventa 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").

6. 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".

7. 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".

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

11. Que, como parte de la calificación de la solicitud presentada por "el administrado" esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 714-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2019 (fojas 09) en el cual se concluye respecto de "el predio", lo siguiente: i) forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13026801 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, registrado con CUS N° 59487; ii) se superpone en un área de 11 559,86 m² (58,93% de "el predio") con el legajo N° 020-2015 sobre reivindicación judicial en estado no concluido, superposición que se encuentra conformada por dos poligonales de 11 076,72 m² y 483,14 m², sin continuidad; y, con el legajo N° 218-2013, referido a un proceso de Prescripción Adquisitiva en estado no concluido, anotado en el asiento D00002 de la referida partida registral; y, iii) mediante Exp 590-2016/SBN-SDDI se evaluó el procedimiento de venta





RESOLUCIÓN N° 1161-2019/SBN-DGPE-SDDI

por la causal "c" de "el predio", solicitado por "el administrado", el cual concluyó con la emisión de la Resolución N° 139-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo de 2018.

12. Que, en el caso concreto, como se ha indicado en el tercer considerando de la presente Resolución "el administrado" ha solicitado la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

13. Que, habiéndose determinado que "el predio" es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad y considerando lo expuesto en el párrafo anterior, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 2583-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 11 y 12) por el cual se requirió a "el administrado" lo siguiente:

- 13.1. Se ha evaluado su requerimiento en atención al literal "c" del artículo 77° de "el Reglamento", señalada en el Expediente N° 590-2016/SBN-SDDI que evaluó el procedimiento de venta por adjudicación directa solicitada por "el administrado"; caso contrario deberá precisar la causal.
- 13.2. Certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente del predio solicitado que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere.
- 13.3. Presentar medios probatorios que acrediten la posesión del área solicitada en venta desde antes del 25 de noviembre de 2010 en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN"¹, debiendo precisar que los documentos deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa.

¹ j). Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- j.1. 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.
- j.2. 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.
- j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores".



- 13.4. En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar: copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la Municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra.
- 13.5. Copia certificada del libro 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.
- 13.6. De ser el caso, indique la partida registral donde corre inscrita la constitución de su asociación.

Para lo cual, se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el oficio", para que subsane las observaciones advertidas.

14. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 09 de agosto de 2019, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución², conforme consta en autos (fojas 11), siendo recibido por Hipólito Péres LLuchi con DNI N° 08537796, quien se identificó como padre de "el administrado". En ese sentido, se, se le tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4³ del artículo 21° del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; razón por la cual "el administrado" ha sido debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 4 de setiembre de 2019.



15. Que, mediante escrito presentado el 27 de agosto de 2019 (S.I. N° 28591-2019) (foja 13) es decir dentro del plazo otorgado, "el administrado" presenta los documentos siguientes: i) certificado de zonificación y vías N° 1334-2016-MML-GDU-SPHU, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima el 2 de junio de 2016 (fojas 14); ii) constancia de no adeudo N° 357-2014, emitido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Carabayllo (foja 18); iii) copia del Oficio N° 1649-2015/SBN-DNR-SDRC (foja 19); iv) escrito s/n de 9 de setiembre de 2014 (foja 20); v) Oficio N° 522-2015/SBN-DNR-SDNC del 19 de noviembre de 2015 (folios 21); vi) copia del Oficio N° 020-2015-GM/MDC del 19 de mayo de 2015 (folios 22); vii) copia del oficio N° 029-2015-GM/MDC del 22 de setiembre de 2015 (folios 23); viii) acta de inspección ocular, emitida por la Gobernadora Distrital de Carabayllo del Ministerio del Interior el 22 de agosto de 2013 (folios 26); ix) copias autenticadas de las declaraciones juradas de autoavalúo PR y HR, emitidas por la Municipalidad de Cabayllo, correspondiente a los años 2005 al 2016 (folios 27 al 50); x) copia de recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo en mayo de 2016 (folios 51 al 53); xi) memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega (folios 59); xii) memoria descriptiva del plano de lotización (folios 61); xiii) copia simple del libro padrón de socios (folios 62 al 161); xiv) copia legalizada del acta de asamblea General de febrero de 2013 (folios 162); xiv) copia de plano perimétrico y de ubicación para la visación de trámites administrativos, emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (folios 165); y, xv) plano de trazado y lotización de diciembre de 1995 (folios 166).



16. Que, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada en la S.I N° 28591-2019, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1133-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 (fojas 167), en el que se determinó respecto de "el predio" lo

² Art. 21° Régimen de la notificación personal.

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

³ 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.



RESOLUCIÓN N° 1161-2019/SBN-DGPE-SDDI



siguiente: i) cuenta con zonificación RDM, según el plano de zonificación aprobado por Lima Metropolitana, aprobado por Ordenanza N° 1651-MML del 12 de enero de 2013, el cual es compatible con el uso de vivienda, corroborado con el certificado de zonificación y vías N° 1334-2016-MML-GDU-SPHU, presentado por el administrado; ii) el área de 29 276,22 m² señalada en los documentos técnicos presentados por "el administrado", es de mayor extensión que el área gráfica de 19 615,80 m² y abarca "el predio"; siendo que el área señalada en el plano perimétrico y ubicación (PU-01) y en la memoria descriptiva, es de mayor extensión que el área gráfica solicitada de 19 615,80 m², no obstante se encuentra inmerso en aquél; iii) la copia simple del acta de inspección ocular de 22.08.2013, los bouchers de impuesto predial, las declaraciones juradas de autoavalúo (PR y Hr) del año 2005 al 2016 y la constancia de no adeudo N° 357-2014 del 18 de julio de 2014 han sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.



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

17.1 Respecto a presentar certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente.

Se advierte que, "el administrado" presentó el certificado de zonificación y vías N°1334-2016-MML-GDU-SPHU, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima el 2 de junio de 2016, en el que se advierte que la zonificación de "el predio" es RDM, compatible con el uso vivienda, conforme se indica en el Informe Preliminar N° 1133-2019/SBN-DGPE-SDDI.

En tal sentido, se concluye que ha subsanado la primera observación.



17.2 Respecto a presentar nueva documentación que acredite la posesión con antigüedad al 25 de noviembre de 2010:

Corresponde determinar si la documentación presentada por "el administrado" cumple formalmente con acreditar el ejercicio de posesión sobre "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN", conforme se detalla a continuación:

- En cuanto a la constancia de no adeudo N° 357-2014, emitida por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Carabayllo del año 2014, ésta ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por lo que no acredita la antigüedad de la posesión en "el predio" (foja 18).



- En relación a la copia del Oficio N° 1649-2015/SBN-DNR-SDRC (folios 19) y copia del Oficio N° 522-2015/SBN-DNR-SDNC (folios 21) emitidos por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia, sólo constituyen respuestas a las consultas efectuadas ante esta Superintendencia por lo que no acreditan la antigüedad de la posesión en “el predio”.
- En relación a la copia del Oficio N° 020-2015-GM/MDC del 19 de mayo de 2015(folios 22) y copia del oficio N° 029-2015-GM/MDC del 22 de setiembre de 2015(folios 23), emitidos por la Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, no constituyen medios idóneos que acrediten la antigüedad de la posesión en “el predio”, en la medida que sólo representan consultas efectuadas a la citada comuna y han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- En relación al escrito de fecha 9 de setiembre de 2014, éste es un requerimiento de “el administrado”, presentado ante la Municipalidad Distrital de Carabayllo a fin de que se evalúe un proyecto de Habilitación Urbana (fojas 20), por lo que no es un documento idóneo que acredite que se encuentre en posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.



- En cuanto al acta de inspección ocular, emitida por la Gobernadora Distrital de Carabayllo del Ministerio del Interior (folios 25), ésta ha sido emitida con posterioridad al 22 de agosto de 2013, por lo que no es elemento idóneo que acredite formalmente la antigüedad de la posesión.
- En relación a las declaraciones juradas de autoavalúo – PR y HR, emitidos por la Municipalidad de Carabayllo, (folios 27 al 50), éstas han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y no acreditan la antigüedad de la posesión en “el predio”, por lo que no cumplen con la formalidad de acuerdo a lo indicado en el literal j.1 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014-SBN.
- Respecto a las copias de los duplicados de recibos N° 3166, emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo en mayo y julio de 2016 (folios 51 al 53), éstas no constituyen medios probatorios idóneos que acrediten la antigüedad de la posesión en “el predio”, en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

De lo expuesto se concluye que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

17.3 Respecto al plano visado por la Municipalidad del sector para gestionar la Habilitación de algún servicio público.



Se advierte que no cumple con la formalidad establecida en el literal j.6 del numeral 6.2 de la “Directiva N.º 006-2014/SBN”, dado que el plano presentado (fojas 166) no cuenta con el visado de la Municipalidad Distrital de Carabayllo para gestionar la habilitación de algún servicio público. Siendo que además el área de 19 739,96 m², señalada en el plano de trazado y lotización /TL-01) y en su memoria descriptiva es de mayor extensión que el área gráfica solicitada (19 615,80 m²), no obstante “el predio” se encuentra inmerso; asimismo, el área señalada en el plano perimétrico y ubicación (PU-01) y en su memoria descriptiva(29 276,22 m²) es de mayor extensión que el área gráfica solicitada (19 615,80 m²), no obstante “el predio” se encuentra inmerso; en consecuencia, “el administrado” no cumple con subsanar la tercera observación.



RESOLUCIÓN N° 1161-2019/SBN-DGPE-SDDI



17.4 Respecto a la copia certificada del libro padrón de asociados

En relación a este punto, se advierte que "la asociación" ha cumplido con presentar el libro padrón de asociados señalado en "el Oficio", en consecuencia, ha cumplido con subsanar la cuarta observación (folios 62).

17.5 Respecto al Acta de Asamblea General

De la revisión del acta de Asamblea General correspondiente a "la Asociación", se advierte que no cumple con lo indicado en el segundo párrafo del literal j.6 del numeral 6.2 de la "Directiva N.° 006-2014/SBN", en la medida que los asociados no han otorgado poder y representación para la adquisición de "el predio", en consecuencia, no han cumplido con subsanar la quinta observación (fojas 162)



17.6 De la partida registral donde corre inscrita la constitución de la asociación.

De la lectura de su escrito, se advierte que "la asociación" señala que su constitución se encuentra inscrita en la partida registral N° 12786862 del Registro de Personas Jurídicas. En ese sentido "la Asociación" ha cumplido con subsanar el sexto punto de la observación.

18. Que, es conveniente precisar que "la administrada" no ha cumplido con subsanar dos de las cinco observaciones contenidas en "el Oficio", por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de 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 la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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° 1356-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1402-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **"ASOCIACIÓN MOVIMIENTO DE LOS SIN TECHO DE LIMA NORTE"**, representado por Jose Luis Pérez Juárez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

D.I. N° 20.1.1.8.



Maria del Pilar Pineda Flores

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