



RESOLUCIÓN N° 502-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de junio de 2019

VISTO:



El Expediente N° 759-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **"ASOCIACION DE VIVIENDA DEL CERRO ZORRITOS LADERAS DE RETAMAL ZONA 4 NUEVA ESPERANZA" – RETAMAL**, representada por su presidente, Julián Calderón Zevallos, mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 981 917,76 m², que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y con CUS N° 41089; 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 escrito presentado el 15 de setiembre de 2016 (S.I. N° 25120-2016), la "Asociación de Vivienda del Cerro Zorritos Laderas de Retamal Zona 4 Nueva Esperanza"-RETAMAL, representada por su presidente, Julián Calderón Zevallos, (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de las causales c)¹ y d)² del

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

c) Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos: Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté 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 desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1-3), presentando entre otros, los documentos siguientes: **a)** Certificado de Vigencia de Poder del Registro de Personas Jurídicas de “la administrada” (fojas 4-7); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del presidente de “la administrada” (fojas 8); **c)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal N° 407-2014/MVMT del 14 de noviembre de 2014 (fojas 11-12); **d)** copia simple de la Evaluación de Riesgo N° 187-2014-AOAG-SGDC-GDEYCT/MVMT del 6 de octubre de 2014, suscrito por la Sub Gerencia de Defensa Civil de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 13-15); **e)** copia simple de la Constancia de Verificación (Exp. N° 142-2012), de un predio de 791 887,50 m², a favor de la “Asociación Granja de Porcinos Laderas de Retamal”, emitida por el Juzgado de Paz de Huertos de Manchay de la Corte Superior de Justicia de Lima el 3 de mayo de 2012 (fojas 17-18); **f)** Certificados de Búsqueda Catastral emitidos por la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fojas 19-21); y, **g)** memoria descriptiva y plano perimétrico, ambos elaborados por el Ing. Jorge Walter Martos Montoya con fecha de julio de 2015 (fojas 23-24 y 27).



4. Que, respecto al 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° 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 titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. 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.

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, 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 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 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, se elaboró el Informe Brigada N° 1418-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2016 (fojas 29-32) y ampliado mediante los Informes Preliminares N° 1413-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018 y N° 054-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2019 (fojas 37); en los cuales se ha determinado, respecto de “el predio”, que: **i)** se encuentra dentro de un área de mayor

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejerce 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 una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.





RESOLUCIÓN N° 502-2019/SBN-DGPE-SDDI

extensión inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 41089; **ii)** se superpone con el proceso judicial siguiente: Demandante: Comunidad Campesina de Llanavilla, Demandado: SBN, Materia legal: Mejor derecho de posesión, Estado: No concluido; **iii)** debe presentarse un nuevo plano con las coordenadas UTM WGS-84, con el cuadro de coordenadas, y la memoria descriptiva; **iv)** no se cuenta con el certificado de zonificación del predio, sin embargo según el Plano de Zonificación de Villa Maria del Triunfo, de acuerdo a la Ordenanza Municipal N° 1084-MML, publicada el 18-10-07, y al plano de zonificación de Pachacamac de acuerdo a la ordenanza Municipal N° 1117-MML publicada el 12-01-2008, el predio, en su totalidad se encuentra en zonificación **PTP**, Protección y Tratamiento Paisajista y un área grafica de 981 917,76 m² (100 %) y Tratamiento Ecológico, de acuerdo al plano de zonificación del distrito; **v)** el administrado solicita la venta directa del predio por la causal "c" y "d" del artículo 77° de "el Reglamento", sin embargo, de la revisión de los documentos se observa que no presentó ningún documento de sustente la posesión con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; y, **vi)** según las imágenes referenciales del Google Earth anteriores al 25 de noviembre 2010, se observa hasta donde la resolución nos lo permite, unas viviendas dispersas en las partes bajas, la parte alta de los cerros esta desocupada la cual es atravesada por un camino carrozable y diversos caminos peatonales.

10. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 567-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 49-51), comunicando a "la administrada" que **no procede su solicitud de venta directa por la causal de posesión establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento"**, por cuanto, uno de los requisitos exigidos para su cumplimiento, es que exista compatibilidad del uso del predio solicitado con la zonificación otorgada por la Municipalidad correspondiente; por lo que, si bien no han presentado el Certificado de Zonificación, ha sido posible determinar en esta Superintendencia que **"el predio" se encuentra totalmente en "Zonificación PTP, Protección y Tratamiento Paisajista y Tratamiento Ecológico"**, zonificación que no es compatible con el uso que se viene dando a "el predio".

11. Que, asimismo, habiendo "la administrada" solicitado la venta directa **por la causal de posesión establecida en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento"**; mediante "el Oficio" se efectuaron observaciones requiriendo presentar: **i)** nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de "el predio" mínimamente, 5 años antes al 25 de noviembre de 2010, dado que, los documentos presentados resultan insuficientes, y, **ii)** nuevo plano con las coordenadas UTM WGS-84, con el cuadro de coordenadas y la memoria descriptiva; otorgándole para ello el plazo de quince (15) días hábiles, contabilizados a partir de la notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

12. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección indicada por "la administrada" en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución; siendo notificada bajo puerta el día 27 de febrero de 2019 (foja 49); por lo que, de conformidad



con el numeral 5³ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, razón por la cual se le tiene por bien notificado; por lo que el plazo otorgado venció el 20 de marzo de 2019.

13. Que, consultada el Sistema Integrado Documentario (SID) con el que cuenta esta Superintendencia, hasta la fecha de emisión de la presente resolución, no se evidenció presentación de escrito alguno que contenga la subsanación de observaciones, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles la solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

14. 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444; la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 0643-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **“ASOCIACION DE VIVIENDA DEL CERRO ZORRITOS LADERAS DE RETAMAL ZONA 4 NUEVA ESPERANZA” – RETAMAL**, representada por su presidente, Julián Calderón Zevallos, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

MPPF/reac-jecc
P.O.I. N° 20.1.1.4



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

³ Artículo 21° Régimen de la notificación personal. -

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.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.