SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0666-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente Nº 216-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN VILLA SAN ANTONIO DE CAMPOY-AVISACAM**, representada por su presidente Juan Kely Ramos Pariona, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 36 110,80 m ^{2}, ubicado en Campoy, del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima , adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3.Que, mediante escrito presentado el 21 de febrero del 2020 (S.I. N° 04831-2020), la ASOCIACIÓN VILLA SAN ANTONIO DE CAMPOY-AVISACAM, representada por su presidente Juan Kely Ramos Pariona (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) partida registral N° 13781446 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 10); b) copia simple de la Resolución Subgerencial N° 0433-2019-SGPV-GDS/MDSJ emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 21 de agosto del 2019 (fojas 14); c) memoria descriptiva (fojas 17); d) copias simples de seis (6) fotografías (fojas 28); e) padrón de registro de socios (fojas 45); f)plano de ubicación (fojas 189); y, g) plano de trazado y lotización (fojas 190):

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **L982918832**

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, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77º de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva Nº 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) 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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva Nº 006-2014/SBN.

6. 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.

7.Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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.

8.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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 998-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre del 2020 (fojas 239) con el cual se procedió a complementar el Informe Preliminar N° 365-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo del 2020 (fojas 191), determinando respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) 2 557,07 m2 (representa el 7,09 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Jicamarca en la partida registral N° 11049870 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 192).

ii) 14,51 m2 (representa el 0,04 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de Nicolás Humberto Lao Moscoso y Rosa Elina Cruzado Mendoza en la partida registral N° P02180875 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 210).

iii) 25,98 m2 (representa el 0,07 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de Roberto Arturo Villarruel Moya y Vilma Carmela Ramírez Cuellar en la partida registral N° P02148533 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 223).

iv) 820,77 m2 (representa el 2,27 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Asociación de Pro – Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy en la partida registral N° P021138999del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 231).

v) 32 692,47 m2 (representa el 90,53 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, además el área de 1 033,06 m² (2,86%) se superpone con el Sitio Arqueológico Cerro Gallo, declarado como Patrimonio Cultural de Nación mediante Resolución Directoral Nacional N°565/INC del 17/05/2000, modificada mediante Resolución Directoral Nacional N°401/INC del 26/02/2010, conforme al plano PP-0122_MC_DGPA/DSFL-2014 WGS84.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **L982918832**

vi) Respecto al área sin inscripción registral esta se ubica en zona de ladera de cerro con pendiente moderada, sin delimitación física de carácter permanente ni provisional, en la medida que la resolución de la imagen permite identificar, siendo que del 30/08/2019 (fecha más reciente), se visualiza en una extensión de 32 343,60 m² (89,57%) con ocupación informal por módulos de material noble y precarios de aparente uso vivienda sin una trama definida, siendo que cuya prexistencia de dicha posesión data de manera significativa de fecha posterior al 04/04/2011.

10. Que, mediante escrito presentado el 7 de agosto del 2020 (S.I. N° 11650-2020) (fojas 235), "la administrada" solicita informe y/o resolución del resultado de su solicitud de venta directa para lo cual adjunta, entre otros, la copia simple de constancia de registro de la S.I. N° 04831-2020 (fojas 237).

11.Que, en relación al área descrita en el Ítems v), se determinó que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo al artículo 48°[1] de "el Reglamento" y al sexto y séptimo considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de acuerdo al artículo 44° del "ROF de la SBN"

12.Que, en relaciona a las áreas descritas en los Ítems i), ii), iii) y iv), que no se encuentran inscritas a favor del Estado, dado que es de titularidad de particulares; por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución solo es posible la admisión a trámite de una solicitud de venta directa ante esta Superintendencia cuando el área solicitada se encuentra inscrita a favor del Estado.

13. Que, en virtud a lo señalado en los considerandos precedentes, existen razones suficientes para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada"; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15.Que, sin perjuicio de lo expuesto en el Informe Preliminar citado en el noveno considerando de la presente resolución, se indica que 1 033,06 m² (2,86%) se superpone con el Sitio Arqueológico Cerro Gallo, declarado como Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Directoral Nacional N°565/INC, modificada mediante Resolución Directoral Nacional N°401/INC; por lo que de lograrse su inscripción a favor del Estado y de volver a solicitar la venta directa deberá considerar que la mencionada área constituye un bien de dominio público de carácter intangible, inalienable e imprescriptible,en virtud a lo dispuesto en los artículos 21[2] y 73[3] de la Constitución Política del Perú, concordado con el segundo párrafo del artículo 5[4] y el numeral 6.1) del artículo 6[5] de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y el literal a) del artículo 2.2[6] de "el Reglamento", por lo que no se puede disponer.

[1]**Artículo 48°.-**

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

[2] Patrimonio Cultural de la Nación
Artículo 21.- Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.
La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio.
[3] Artículo 73°.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.
[4] Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.
[5 Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado.
[6]Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **L982918832**

De conformidad con lo establecido en la Ley Nº 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva Nº 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución Nº 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° 786 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 760 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.-Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN VILLA SAN ANTONIO DE CAMPOY-AVISACAM**, representada por su presidente Juan Kely Ramos Pariona, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.-COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I N° 20.0.1.8

VISADO POR:

Firmado digitalmente por:
MUÑOZ CHACON Juan Jose FAU
20131057823 hard
Fecha: 28/10/2020 14:01:50-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
CASTILLO MORALES Melissa Esther
FAU 20131057823 soft
Fecha: 28/10/2020 14:08:46-0500

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Firmado digitalmente por:
PINEDA FLORES Maria Del Pilar FAU
20131057823 soft
Fecha: 28/10/2020 19:30:23-0500

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **L982918832**