



024- 2016/SBN-DGPE-SDDI

RESOLUCIÓN N°

San Isidro, 12 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 149-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JAVIER JOSE POMA PERALTA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 998,05 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Registro SINABIP N° 115152 del Libro de Lima y CUS N° 39401, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:


1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 16 de febrero de 2015 (S.I. N° 03150-2015) **JAVIER JOSE POMA PERALTA** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° del "Reglamento". Para tal efecto, cumple con adjuntar los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Javier José Poma Peralta (fojas 5); **b)** copia legalizada del Certificado de Adjudicación del 15 de agosto de 2000 emitido por la Cooperativa de Vivienda "Los Constructores" Ltda. (fojas 6); **c)** copia simple de la partida registral N° 01738526 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de




la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 10); **d**) copia legalizada de la constatación policial ocurrida el 1 de agosto de 2003 suscrito por el Comisario de La Molina el 21 de septiembre de 2011 (fojas 28); **e**) copia legalizada de la Constancia Policial del 15 de septiembre de 2011 (fojas 30); **f**) copia legalizada del proyecto de Resolución de Gobernación (fojas 32); **g**) Certificado de Búsqueda Catastral N° 402495466 del 5 de diciembre de 2014 (fojas 34), **h**) copia certificada de la partida registral N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 36); **i**) memoria descriptiva suscrito el ingeniero civil Oscar Enrique Cervantes Llauca (fojas 43); **j**) plano perimétrico P-01 suscrito el ingeniero civil Oscar Enrique Cervantes Llauca (fojas 40); **k**) plano ubicación U-01 suscrito el ingeniero civil Oscar Enrique Cervantes Llauca (fojas 41), **l**) Carta N° 071-2015-MDI-GDUE/SGPUC del 9 de febrero de 2015 (fojas 44); **m**) copia simple del escrito de fecha 5 de diciembre de 2014 (fojas 45); **n**) escrito del 5 de diciembre de 2014 (fojas 47).




4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento", desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN derogada 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN") y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



5. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado representado por esta Superintendencia, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del "Reglamento".



6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las 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 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



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, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada, elaborándose el Informe de Brigada N° 00471-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2015; según el cual:

(...)

- 4.1 El escrito hace referencia a un área de 1 000.00 m², la documentación técnica presentada por el administrado hace referencia a un área de 998.05 m², lo cual deberá aclararse de continuar con el procedimiento.
- 4.2 Realizada la comparación gráfica catastral del polígono referencial de la materia de solicitud (998.03 m²), con la Base Única SBN, el predio se visualiza totalmente superpuesto (100% del área solicitada) con el predio de mayor extensión **de propiedad del Estado**, inscrito en la Partida N° 11632357 del registro de predios de Lima, con registro SINABIP N° 115152, de Libro Lima, CUS N° 39401. Cabe indicar que el aplicativo SINABIP señala que sobre dicho predio existen procesos judiciales.

(...)



024- 2016/SBN-DGPE-SDDI

RESOLUCIÓN N°

9. Que, a través del Oficio N° 0646-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2015 (en adelante "el Oficio 1"), se comunicó a "el administrado" lo siguiente:

(...)

Sobre el particular, de la lectura del documento de la referencia, señala que su solicitud se encuentra enmarcada en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento"; sin embargo, en su escrito se indica como área de "el predio" materia de solicitud 1 000,00 m²; sin embargo, el plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Oscar Cervantes Llauca señala como área 998,05, por que deberá aclarar dicha situación, y, de ser el caso, remitir nueva documentación técnica.

Por otro lado, tomando en cuenta la causal invocada deberá remitir documentación con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, debiendo tomar en cuenta que los documentos que acrediten la posesión deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa (numerales 6.2) y 6.5) del artículo VI) de la Directiva N° 006-2014/SBN).

Por lo que, en virtud del numeral 6.3) del artículo VI) de la "Directiva N° 064-2011/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se le otorga un plazo de **quince (15) días hábiles más un (01) día hábil por el término de la distancia**, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)

10. Que, mediante escrito presentado el 29 de abril de 2015 (S.I. N° 09871-2015) "el administrado", dentro del plazo otorgado, da respuesta a lo solicitado a través de "el Oficio 1" indicando que el área solicitada en venta directa es de 998,05 m² y remite los documentos siguientes: **a)** la constatación policial efectuada el 1 de agosto de 2003 (fojas 57); **b)** copia legalizada de la declaración jurada del 23 de abril de 2015 (fojas 58); **c)** copia legalizada de la declaración jurada del 23 de abril de 2015 (fojas 59); **d)** copia legalizada de la declaración jurada del 23 de abril de 2015 (fojas 60); **e)** copia literal de la partida registral N° 11649766 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 61).

11. Que, mediante Oficio N° 1658-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2015 (en adelante "el Oficio 2") se comunicó a "el administrado" que con la finalidad de proseguir con el procedimiento administrativo de venta directa y verificar el cumplimiento de la causal invocada se llevará a cabo una inspección técnica inopinada a "el predio".

12. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento llevó a cabo una inspección técnica a "el predio" al cual se ingresa por la calle Pongo de Aguirre y cuenta con un cerco de ladrillo de aproximadamente 10.5 metros con puerta de metal (que restringe el acceso parcialmente en el lindero oeste del área solicitada) en dicho muro se encuentra consignado el número de lote. Al interior de "el predio" existen construcciones de un piso de madera, con actividad residencial (aproximadamente 170,00 m²) la cual restringe el acceso a terceros, cuenta con servicios. Asimismo, cabe indicar que la ubicación del terreno está en una zona rocosa (cerro) habiendo "el administrado" formado un muro de roca natural en los linderos este y sur; sin embargo, el área que comprende los linderos de ladrillo, construcciones y el cerro no abarca la totalidad del área solicitada, llegando a aproximadamente un 70% y respecto al 30% del área restante (la cual se



ubica sobre el cerro) no cuenta con cerco y se tiene acceso por una calle colindante. Cabe señalar que, en esa área "el administrado" ha colocado hitos que no restringen el acceso a terceros y además se encontró un tanque de agua. El hito ubicado en el lindero sur es fácilmente accesible y los hitos del lindero oeste son de difícil acceso por la pendiente, según consta en la Ficha Técnica N° 0399-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2015.

13. Que, a través del Oficio N° 1714-2015/SBN-DGPE-SDDI del 1 de septiembre de 2015 reiterado a través del Oficio N° 1936-2015/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2015 (en adelante "el Oficio 3") se solicitó a la Municipalidad Distrital de La Molina (en adelante "la Municipalidad") informe si sobre "el predio" existe alguna regulación que restrinja el uso o disposición del mismo, teniendo en cuenta que de la inspección efectuada se observó un letrero en el que se indica "Zona de Forestación: Área Intangible".

14. Que, mediante el Oficio N° 39-2015-MDLM-GDUE del 23 de octubre de 2015 (S.I. N° 25094-2015) "la Municipalidad" señala que "el predio" recae sobre zonificación PTP (zona de protección y tratamiento paisajista) según la Ordenanza N° 1661-MML del 8 de marzo de 2013, asimismo, es considerado como zona intangible establecida por Acuerdo de Concejo N° 057-2012.



15. Que, el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento", dispone lo siguiente:

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

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:

(...)

Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite 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 indubitablemente 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.

(...)

16. Que, la referida causal de venta directa se encuentra compuesta por la suma de dos elementos: **a)** posesión con una antigüedad mayor al cinco (5) años cumplidas al 25 de noviembre de 2010 y **b)** se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose en su totalidad por obra civil de carácter permanente de tal forma que restrinja el acceso a terceros.

17. Que, el numeral 6.4) del artículo VI) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" señala que para el supuesto de venta directa este previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:

- El área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente.
- Dicha delimitación restrinja de manera efectiva el acceso a terceros.

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

18. Que, en ese sentido tomando en consideración el marco normativo antes expuesto es necesario evaluar si "el administrado" ha cumplido con los requisitos establecidos para el literal d) artículo 77° de "el Reglamento":

a) Posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010

Con la finalidad de acreditar la antigüedad de posesión detentada por "el administrado" sobre "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010 presentó copia certificada la constatación policial efectuada el **15 de**





024- 2016/SBN-DGPE-SDDI

RESOLUCIÓN N°

agosto de 2003 emitido por el Comisario de La Molina Comandante PNP Luis M. Castillo Cortez; en consecuencia **el primer elemento queda acreditado.**

- b) **Se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose en su totalidad por obra civil de carácter permanente de tal forma que restrinja el acceso a terceros.**



De la inspección ocular efectuada a "el predio" (Ficha Técnica N° 0399-2015/SBN-DGPE-SDDI) se constató que el mismo cuenta con un cerco de ladrillo de aproximadamente 10.5 metros con puerta de metal (que restringe el acceso parcialmente en el lindero oeste del área solicitada). Al interior existen construcciones de un piso de madera, con actividad residencial la cual restringe el acceso a terceros. Además, la ubicación del terreno está en una zona rocosa (cerro) habiendo "el administrado" formado un muro de roca natural en los linderos este y sur; sin embargo, el área que comprende los linderos de ladrillo, construcciones y el cerro no abarca la totalidad del área solicitada, llegando a aproximadamente un 70% y respecto al 30% del área restante no cuenta con cerco y se tiene acceso por una calle colindante. Cabe señalar que, en esa área "el administrado" ha colocado hitos que no restringen el acceso a terceros. En consecuencia, **el segundo elemento no ha quedado acreditado.**



19. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado demostrado que "el predio" no se encuentra totalmente cercado pudiendo acceder a parte del mismo por una calle colindante, además, que "el administrado" en esa área ha colocado hitos que no restringen su acceso. En tal sentido, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa por la causal establecida en el literal d) del artículo 77° del "Reglamento", debiéndose por tanto disponer el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida 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 el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y la Resolución N° 002-2014/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 014-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **JAVIER JOSE POMA PERALTA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2º. DERIVAR el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo quinto considerando de esta resolución.

Artículo 3º. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.1.1




ABOG. Carlos Rangel Sánchez
Subdirección de Desarrollo Urbano y Territorial
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ELECTRICIDAD