

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 167-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de marzo del 2016

VISTO:

El Expediente N° 399-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA "LOS SAUCES DE HUAYCAN-ATE-ZONA C"** representada por su presidente **WILLIAM HUAMAN LOARDO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 22 766,73 m², ubicado entre los límites del proyecto especial Huaycan – parque Industrial N° 1 y la Comunidad Campesina Collanac, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone totalmente con el predio inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Electrónica N° 13146759 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 79989, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 12 de junio de 2015 (S.I. N° 13725-2015), la Asociación de Vivienda "Los Sauces de Huaycan-Ate-Zona C" representada por su presidente William Huaman Loardo (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de William Huaman Loardo (fojas 4); **2)** copia literal de "la administrada" inscrita en la Partida

Electrónica N° 13264229 emitida el 5 de junio de 2015 por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 5); **3)** Vigencia de Poder del representante de “la administrada” emitida el 5 de junio de 2015 por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 7); **4)** Certificado de Búsqueda Catastral respecto de “el predio” emitida el 27 de mayo de 2015 por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 8); **5)** copia literal respecto de “el predio” emitida el 12 de junio de 2015 por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima; **6)** plano perimétrico Lamina P-1 respecto de “el predio” de abril de 2015 suscrito por el Ingeniero Civil Edisson Arturo Grandes Chumpitaz (fojas 12); **7)** Memoria Descriptiva respecto de “el predio” de junio de 2015 suscrito por el Ingeniero Civil Edisson Arturo Grandes Chumpitaz (fojas 13); **8)** plano ubicación - perimétrico Lamina U-1 respecto de “el predio” de abril de 2015 suscrito por el Ingeniero Civil Edisson Arturo Grandes Chumpitaz (fojas 14); **9)** copia simple de la Resolución de Comisaria N° 001-2015-REGPOL-L/DIVTER-E-2-C-H-OPC del 31 de Enero de 2015 emitida por la Comisaria – Huaycan de la División Territorial Este – 2 de la Región Policial – Lima (fojas 15); **10)** copia simple de la Resolución de Comisaria N° 001-A-2015-REGION POLICIAL-LIMA-DIVTER-E-2-C-H-OPC del 31 de Enero de 2015 emitida por la Comisaria – Huaycan de la División Territorial Este – 2 de la Región Policial – Lima (fojas 18); **11)** copia simple de la Resolución de Comisaria N° 001-2011-VII-REGION POLICIAL-LIMA-DIVTER-E-2-C-H-OPC del 15 de Febrero de 2011 emitida por la Comisaria – Huaycan de la División Territorial Este – 2 de la VII Región Policial – Lima (fojas 20); **12)** copia simple de la Resolución de Comisaria N° 001-A-2011-VII-REGPOL-L/DIVTER-E-2-C-H-OPC del 15 de Febrero de 2011 emitida por la Comisaria – Huaycan de la División Territorial Este – 2 de la VII Región Policial – Lima (fojas 22); y, **13)** 22 fotografías respecto de un predio (fojas 26).

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”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “la administrada”, es el literal d) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:

(...)

d) 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 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.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva”

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, 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,



RESOLUCIÓN N° 167-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN.

7. 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.

8. 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.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

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", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1014-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 13 de julio de 2015 (fojas 37), mediante el cual-entre otros- respecto de "el predio" concluyó:

(...)

4.1 El predio materia de solicitud se encuentra de la siguiente manera:

- Se superponen totalmente con el predio inscrito en la Partida N° 13146759 de la Oficina Registral de Lima, con Registro SINABIP 21474 y CUS 79989 del libro de Lima, a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales con un área de 22,766.73 m2.

4.2 Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (según ordenanza N° 620-MML, la misma que fue derogada por la ordenanza 1862 a excepción de su artículo 30, complementado por la ordenanza N° 1099-MML del 30-11-2007 y publicado el 12-12-2007), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP).

(...)



12. Que, mediante escrito presentado el 5 de agosto de 2015 (S.I. N° 17808-2015), "la administrada" nos pone en conocimiento el cambio de su domicilio procesal. (foja 40).

13. Que, en atención a lo expuesto en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, mediante Oficio N° 1550-2015/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2015 (en adelante "el Oficio") (fojas 41), requirió a "la administrada" lo siguiente:

(...)

Asimismo, debemos mencionar que para el caso de la compra venta directa, el artículo 75° del Reglamento de la Ley N° 29151, establece que en toda solicitud debe indicarse la causal por la cual solicita la venta directa, adjuntando la documentación que sustenta la misma.

(...)

Asimismo, mediante el Informe de Brigada N° 1014-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2015, se efectuó la evaluación técnica de su solicitud, donde se concluye que:

- Se superponen totalmente con el predio inscrito en la Partida N° 13146759 de la Oficina Registral de Lima, con Registro SINABIP 21474 y CUS 79989 del libro de Lima, a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales con un área de 22,766.73 m2.

- Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (según ordenanza N° 620-MML, la misma que fue derogada por la ordenanza 1862 a excepción de su artículo 30, complementado por la ordenanza N° 1099-MML del 30-11-2007 y publicado el 12-12-2007), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP).

- Se insertó el predio materia de solicitud en el sistema google earth que se tiene como referencia mientras la escala y la resolución lo permite, se visualiza que el predio se encuentra ocupado por viviendas aproximadamente en un 60 % y el 40 % está desocupado, además se puede apreciar que el predio materia de solicitud no se encuentra delimitado por ningún cerco perimétrico que le sirva de protección.

Asimismo, del escrito presentado enmarca su solicitud en la causal d) del artículo 77° del "Reglamento", para lo cual remite las Resoluciones de Comisario del 2015 y 2011, así como Diploma del 2014 emitidos por la Comisaria – Huaycan y la Municipalidad de Ate, respectivamente; sin embargo, tomando en cuenta la causal invocada con la finalidad de evaluar correctamente su solicitud deberá remitir documentación adicional **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, que regula el procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, aprobado por Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de setiembre de 2014):

i) 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 solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.

ii) 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 posesión del predio a favor del solicitante.

iii) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

iv) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

(...).





RESOLUCIÓN N° 167-2016/SBN-DGPE-SDDI



14. Que, en virtud de “el Oficio” se advierte que “la administrada” debió presentar en el plazo otorgado nuevos medios probatorios con los cuales acredite el ejercicio de posesión con una antigüedad mayor a cinco años cumplidos al 25 de noviembre de 2010.

15. Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1) del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a “la administrada” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día, 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.



16. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 13 de agosto de 2015 (fojas 41) en el domicilio señalado por “la administrada” en el escrito glosado en el décimo segundo considerando de la presente resolución y entregado a Clerides Raymundo Acuña quien se identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 09917810 y declaró ser el encargado, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el artículo 21 inciso 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General¹. En ese sentido, el plazo **de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas**, venció el 4 de septiembre de 2015.

17. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 46), por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose por tanto, declarar inadmisibles su solicitud de compraventa directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



18. Que, no obstante lo expuesto, 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 Constitución Política del Perú de 1993, 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, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 185-2016-SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2016.

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

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.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA "LOS SAUCES DE HUAYCAN-ATE-ZONA C"** representada por su presidente **WILLIAM HUAMAN LOARDO**, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

TERCERO.- **DERIVAR** el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I 5.2.1.4




.....
ABOG. Carlos Reategui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES