



RESOLUCIÓN N° 518-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 586-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MUJERES POR UN PAÍS MEJOR**, representada por su presidenta Merly Vásquez Chávez, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 24 503,47 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa (límite con el distrito de Ventanilla) provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 54200, 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 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 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 solicitud presentada el 4 de septiembre de 2015 (S.I N° 20770-2015), la Asociación de Vivienda Mujeres por un País Mejor, representada por su presidenta Merly Vásquez Chávez (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, presenta -entre otros- los documentos siguientes: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Merly Vásquez Chávez (fojas 3); **2)** copia certificada del Registro de Padrón de Socios de “la administrada” (fojas 4); **3)** copias simples de los Documentos Nacional de Identidad de los socios (fojas 24 al 35); **4)** certificados de supervivencia expedidos por Guillermo Luis Carazza Córdova, Juez de Paz Urbano de



Primera Nominación del Centro Poblado Nuestra Señora de las Mercedes – Mi Perú – Ventanilla, del 5 de noviembre de 2010 (fojas 36 a 52); **5)** vigencia de poder del Registro de Personas Jurídicas Libro de Asociaciones correspondiente a “la administrada” expedida el 1 de agosto de 2015 (fojas 54); **6)** fotografías de “el predio” (fojas 56); **7)** memoria descriptiva de un área mayor del cual forma parte “el predio”, de agosto del 2015 (foja 62); **8)** planos perimétricos de 246 168,13 m² y 211 496,31 m² (PP-01 y P-1) de noviembre de 2013 y Agosto de 2015 respectivamente (fojas 72 y 73); **9)** plano de ubicación y localización de noviembre 2013, correspondiente a un predio de 246 168,13 m² (foja 74); **12)** perfil de inversión del Proyecto Especial de Vivienda – Chacra Productiva (fojas 75).

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).

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, 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, 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.



RESOLUCIÓN N° 518-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 473-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2016 (fojas 194) según el cual se concluyó en lo siguiente:

*(...)

3.2. Es preciso mencionar que "el administrado" indico tener la posesión de un predio de 24 503,47 m², aduciendo cumplir con la causal "c". Sin embargo la documentación técnica describe un área de 211 496,31, 2, por lo que debido a esta discrepancia se informa que la última será materia de la presente evaluación.

4.1 Según la BASE ÚNICA SBN (base gráfica de los predios del Estado) "el predio" se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 54200; con un área de 73 286,35 m² (representa el 34.65 % del área solicitada).
- Parcialmente superpuesto con el predio inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú en la Partida N° 12554484 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 53966; con un área de 64 145,95 m² (representa el 30.33 % del área solicitada).
- Y el área que resta de 74 064,01 m² (representa el 35.02 % del área solicitada) superpuesta con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 46358279 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 25660; el cual se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra.

4.2 Por otro lado "el predio" se encuentra afectado por la Vía Colectora C-18 (acceso a Santa Rosa), afectación que incluye parte del área inscrita a favor del Estado, de acuerdo con el Plano del Sistema Vial Metropolitano, aprobado por Ordenanza N° 341-MML y modificatorias.

4.3 Es preciso mencionar que "el predio" se encontraría parcialmente en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP (aproximadamente 29 %) y parcialmente en Zona de Habilitación Recreacional – ZHR (aproximadamente 71 %), conforme con el Plano de Zonificación del Distrito de Santa Rosa (Ordenanza N° 1085-MML del 18-10-2007, publicada el 26-10-2007).

4.4 De la visualización de "el predio" en las imágenes del programa Google Earth, se observa lo siguiente:

- En la imagen de fecha 29/09/2007 (Imagen 1), no se observan indicios de ocupación en "el predio".
- En las imágenes de fechas 19/01/2010 (Imagen 2) y 25/02/2011 (Imagen 3), se observa una pequeña ocupación al este de "el predio", sin embargo en casi la totalidad de "el predio" no se aprecian indicios de ocupación.
- Por último en la imagen de fecha 08/03/2016 (Imagen 4), se aprecian indicios de ocupación al este en aproximadamente el 25 % de "el predio".

Se deja constancia que lo visualizado es de carácter referencial, asimismo que podría existir elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

4.5 Asimismo el predio signado con CUS N° 54200 (superpuesto con "el predio" en un 34.65 %) viene siendo materia de un trámite de transferencia que obra en el Expediente N° 582-2015/SBNSDDI y la SI N° 07109-2016, por otro lado, sobre dicha superposición se observan solicitudes relacionadas a denuncias, así como la SI N° 08184-2015 (proceso judicial de desalojo) y un trámite de venta directa que obra en el Expediente N° 262-2015/SBNSDDI, de acuerdo con las bases gráficas de trámites. Por último sobre dicha superposición se observan también los Memorándum Nros 1010-2014/SBN-DGPE-SDS,



(...)*.

12. Que, en ese sentido a través del Oficio N° 1046-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2016 (en adelante "el Oficio") esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada", advirtiendo que: **i)** respecto al 30.33 % de "el predio" que recae sobre la Partida N° 12554484, al ser de propiedad del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, esta Superintendencia no es competente para realizar ningún acto de disposición (entre ellos, la venta directa) sobre la misma; **ii)** respecto del 35.02 % de "el predio" superpuesto con el predio inscrito en la partida N° 46358279 afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra no es factible realizar acto de disposición alguno en tanto dicha afectación en uso se encuentre vigente; por lo que, se le requirió lo siguiente:

"(...)

En tal sentido, de ser de su interés, deberá reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 73 286,35 m² (34.65 % de "el predio"); y, respecto del cual, deberá presentar los documentos siguientes:

- 1.- Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
- 2.- Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500.
- 3.- Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

Sin perjuicio de lo expuesto, se advierte que invoca el pedido de venta directa sustentándose en la causal "c" del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se requiere acredite su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que de conformidad con el literal j) del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014-SBN, deberá adjuntar 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.

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

Adicionalmente, deberá adjuntar copia certificada o autenticada del Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para las adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

Asimismo, siendo que la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, exige que el uso sea compatible con la zonificación, es que de conformidad con el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, deberá presentar:

- Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

(...)*.

13. 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, se otorgó a "la administrada" un plazo de quince



RESOLUCIÓN N° 518-2016/SBN-DGPE-SDDI

(15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, 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.

14. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” ha sido notificado el 11 de mayo de 2016, según consta en el Acta de Notificación N° 104201 (fojas 204), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444; cuya primera visita se efectuó el 10 de mayo de 2016, por lo cual, se tiene que “la administrada” fue válidamente notificada. Por tanto, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 2 de junio de 2016.**

15. Que, mediante escrito presentado el 3 de junio de 2016 (S.I. N° 14737-2016) “la administrada” pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, adjuntando -entre otros- la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva del 2 de junio del 2016, correspondiente a “el predio” (fojas 209); **b)** copias certificadas del testimonio de constitución de “la administrada”, y del testimonio de reapertura del acta de fundación de constitución de la misma (fojas 211 al 243); **c)** partida N° 13171137 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, correspondiente a “la administrada” (fojas 245); **d)** copia certificada del Acta de Asamblea Extraordinaria de “la administrada” (fojas 249); **e)** certificado de zonificación y vías N° 357-2016-MML-GDU-SPHU del 5 de febrero de 2016 (fojas 253); **f)** plano de perimétrico y ubicación de junio 2016, correspondiente a “el predio” (fojas 266); y, **g)** CD con información digital (fojas 267).

16. Que, mediante escrito presentado el 1 de julio del 2016 (S.I. N° 17269-2016) “la administrada” adjunta la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del acta de constatación y verificación de hechos emitido por la Gobernación del distrito de Santa Rosa (fojas 271).

17. Que, al respecto, es conveniente precisar que si bien es cierto no se consignó en “el Oficio”, observaciones al certificado de Supervivencia y a la constatación de posesión del 05 de noviembre del 2010, revisado los mismos no se ha podido determinar que los predios descritos corresponden a “el predio” y según el Certificado de Zonificación y Vías N° 357-2016-MML-GDU-SPHU del 05 de febrero del 2016, se advierte que “el predio” tiene zonificación de ZHR – Zona de Habilitación Recreacional y PTP – Protección y Tratamiento Paisajista, el cual no sería compatible con el de vivienda, respecto Acta de Constatación y Verificación de hechos emitido por la Gobernación del Distrito de Santa Rosa, de su contenido no se puede evidenciar su correspondencia

1 Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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.

indubitable con "el predio", en tanto dicho documento señala una descripción referencial sobre la ubicación.

18. Que, sin perjuicio de lo antes expresado, se advierte que "la administrada" solicita la venta directa para la ejecución de obras a favor de la comunidad en general. Al respecto, debemos indicar que el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" exige que para proceder con la venta directa, se debe de tener posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que este 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 cuenten con documentos que acrediten que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010.

19. Que, en atención a lo expuesto, queda demostrado que "la administrada" pretende subsanar las observaciones encontradas a su solicitud de venta directa a través del documento descrito en el décimo quinto considerando de la presente resolución, no cumpliendo con acreditar en forma indubitable el ejercicio de posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 según el literal j) del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014-SBN; además, éste fue presentado fuera del plazo otorgado en "el Oficio"; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse su archivo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0606-2016/SBN-DGPE SDDI del 17 de agosto del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MUJERES POR UN PAÍS MEJOR**, representada por su presidenta Merly Vásquez Chávez; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.

5.2.1.4



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