



RESOLUCIÓN N° 609-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de setiembre de 2017

VISTO:

El expediente N° 739-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO CRUZ DE ATE**, representada por **JHONY ADOLFO CABALLERO COTERA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 14 032,72 m², ubicada al sur este del pueblo joven Micaela Bastidas, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

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 8 de setiembre de 2016 (S.I. N° 24361-2016) Asentamiento Humano Cruz De Ate, representada por Jhony Adolfo Caballero Cotera (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa por posesión de "el predio" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad del representante (foja 3); **b)** copia simple del Oficio N° 2002-2016/SBN-DNR-SDRC del 19 de mayo de 2016 (foja 4); **c)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia, el 10 de mayo de 2016 (foja 5); **d)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por SUNARP, el 23 de mayo de 2016 (foja 7); **e)** copia simple del asiento A00004 de la partida registral N° 12654672 del Registro de Predios de Lima (foja 9); **f)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el arquitecto Raul Rospigliosi Benavides, de agosto de 2016 (foja 10); **g)** copia simple de la Resolución de Reconocimiento de Planos de Trazado y Lotización N° 00182-2015-SGPUC-GDU/MDA,

emitido por la Municipalidad Distrital de Ate, el 31 de marzo de 2015 (foja 13); h) copia simple de las Constancias de Posesión, emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate, el 11 de enero de 2016 y 7 de setiembre de 2015, y copia simple de sus documentos nacional de identidad (foja 15); h) plano perimétrico de "el predio" suscrito por el arquitecto Raul Rospigliosi Benavides, de agosto de 2016 (foja 36); y, i) copia simple del plan de lotización, aprobado por la Municipalidad Distrital de Ate, suscrito por el arquitecto Raul Rospigliosi Benavides, de marzo de 2015 (foja 37).

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 objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra 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 dominio privado del Estado, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, mediante Oficio N° 3082-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2016 (foja 55) se solicitó a la Oficina Zonal Lima - Callao de COFOPRI, que informe si sobre "el predio" tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, siendo que en caso de no recibir respuesta se prescindirá de la información solicitada. Cabe precisar que COFOPRI no atendió nuestro requerimiento, conforme se aprecia de las búsquedas realizadas en el Sistema Integrado Documentario - SID de esta Superintendencia (foja 58).



RESOLUCIÓN N° 609-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la calificación, se observó que, si bien “el administrado”, señala en su escrito que solicita el área de 14 032,72 m², de la revisión de los documentos técnicos se obtuvo como resultado un área de 8 719,34 m², respecto de la cual se elaboró el Informe de Brigada N° 1727-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2016 (foja 39) concluyendo, entre otros, lo siguiente: i) que se superpone totalmente al ámbito del área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13444933 del Registro de Predios de Lima; y, ii) recae en zona PTP – Protección y Tratamiento Paisajista, de acuerdo a la Ordenanza Municipal N° 1099-MML del 12 de diciembre de 2007.

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, con los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose al respecto, que las diez constancias de posesión presentadas en copia simple han sido emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

13. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación antes descrita, esta Subdirección emitió los Oficios N° 897-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2017 y N° 1277-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2017 (fojas 59 y 70), a efectos de comunicarle lo siguiente: i) se requirió la venta directa de un predio de 14 032,72 m², sin embargo, de la documentación técnica se obtuvo el área de 8 719,34 m², que constituye “el predio”; ii) la causal invocada exige la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida; siendo que el mismo se encuentra en zona de Protección y Tratamiento Paisajista cuyo uso no es compatible con el uso de vivienda, para el cual lo solicita “el administrado”; por lo que se procedió, a encauzar¹ el presente procedimiento y aplicar la calificación de acuerdo a lo regulado para la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”; iii) se le requirió acreditar indubitablemente que viene ejerciendo la posesión, custodia y conservación del área de “el predio” para sí, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; y, adjuntar Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

14. Que, cabe señalar que los documentos descritos en el considerando precedente fueron dirigidos a ambas direcciones indicadas por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución otorgándosele además el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) para subsanar las observaciones formuladas. Siendo que estos fueron recibidos por Sabina Armas Goicochea, identificada con D.N.I. N° 10471351 y Edgar Sacha Bastidas (quien presentó carta poder otorgada por el representante de “el administrado”) (foja 72) el 31 de

¹ Artículo 64.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes

3 Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierte cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos

marzo y 26 de junio de 2017 respectivamente, razón por la cual se le tiene por bien notificado.

15. Que, a fin de no vulnerar el principio del debido procedimiento² esta Subdirección a efectos de determinar si "el administrado" cumplió con subsanar las observaciones formuladas ha considerado el plazo otorgado a través del Oficio N° 1277-2017/SBN-DGPE-SDD, el mismo que venció el 20 de julio de 2017.

16. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 75) vencándose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el Oficio antes señalado, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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; Informe de Brigada N° 1234-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 746-2017/SBN-DGPE-SDDI de 29 de setiembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASENTAMIENTO HUMANO CRUZ DE ATE**, representada por **Jhony Adolfo Caballero Cotera**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo sexto de la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 52.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

² Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1.2. Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados, a acceder al expediente, a refutar los cargos imputados, a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios, a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda, a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable, y, a impugnar las decisiones que los afecten.

La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.