




RESOLUCIÓN N° 707-2016/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 21 de octubre de 2016

VISTO:




El Expediente N° 136-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN ORGANIZACIÓN DE POBLADORES DEL AA.HH. LOS PORTALES DE BELEN –JCM - VILLA MARIA DEL TRIUNFO**, representada por Elizabeth Huaytalla Tenorio, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 16 967,24 m², ubicado en el sector Jose Carlos Mariátegui, en el distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un área de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida N° 13285324, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 87496, 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 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 Memorando N° 00308-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de febrero del 2016, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, remite a esta Subdirección la S.I. N° 13087-2015 del 5 de junio del 2015 (fojas 2) mediante la cual, la **ASOCIACIÓN ORGANIZACIÓN DE POBLADORES DEL AA.HH. LOS PORTALES DE BELEN –JCM - VILLA MARIA DEL TRIUNFO**, representada por Elizabeth Huaytalla Tenorio (en adelante “la administrada”), solicita, entre otros, la **VENTA DIRECTA** de “el predio”, adjuntando para ello, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copias simple

del documento nacional de identidad de Elizabeth Huaytalla Tenorio (fojas 6); **b)** copias certificada del Acta de constitución de “la administrada” emitida el 2 de abril del 2015 (fojas 7); **c)** plano de perimétrico de “el predio”, lamina 1/1 suscrita por el Ing. Geógrafo Rodrigo Eleodoro Lavado Herrera, en enero de 2015 (fojas 25); **d)** plano de ubicación de “el predio”, lamina 1/1, suscrita por el Ing. Geógrafo Rodrigo Eleodoro Lavado Herrera en enero de 2015 (fojas 26); y, **e)** copia del certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, el 2 de marzo de 2015 (fojas 27).




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 compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados 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 mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que la administrada que pretende la venta directa de “el predio”, deberá 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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto 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 la “Directiva N° 006-2014/SBN”.



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

8. 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 de propiedad del Estado 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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por la administrada, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



RESOLUCIÓN N° 707-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", se emitió el Informe de Brigada N° 479-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2016 (fojas 35); por el cual se concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

"(...)

- 4.1 Digitalizadas las coordenadas del cuadro de datos técnicos, resulta un polígono de 16 967,24 m² ("el predio"), el cual comparado gráficamente con la BASE ÚNICA SBN (donde se encuentran graficados los predios del Estado), se encuentra de la siguiente manera:
- totalmente superpuesto con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 13285324 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, correspondiéndole el SINABIP N° 23563 del Libro de Lima y el CUS N° 87496.
- 4.2 Consultada la base gráfica de trámites, sobre el ámbito de "el predio" se advirtió la existencia de la SI N° 19659-2015, la cual se encuentra en trámite y la SI N° 06567-2016 (venta por subasta pública) la cual se encuentra pendiente de atención.
- 4.3 Según lo descrito en el certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado" (copia), "el predio" se encuentra en un ámbito mayor inscrito en la partida N° 49088403 del Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos de Lima, correspondiente a una concesión definitiva para desarrollar actividades de distribución de energía eléctrica, el cual tiene varios títulos pendientes.
- 4.4 Se consultó la Página Web donde se visualiza el plano de zonificación vigente del distrito de Villa María del Triunfo, aprobado por la Ordenanza 1084-MML, de 11.10.2007 y publicada el 17-10-07 se visualiza "el predio" de la siguiente manera:
- Parcialmente superpuesto en 5 038,17 m² (29.69%) con Protección y Tratamiento paisajístico-ZRP.
 - Parcialmente superpuesto en 11929,08 m² (70.31%) con Zona de Reglamento Especial-ZRE.
- 4.5 Se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del programa Google Earth (apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten) correspondientes a las fechas 01/05/2011 (Imagen 1), 24/03/2013 (Imagen 2) y 13/03/2016 (Imagen 3); en las que se observa que hasta la fecha 24/04/2013, no existirían indicios de actividad posesoria ni delimitación por medio de obras civiles de carácter permanente que restrinjan el acceso a terceros sin embargo en la imagen de 12/03/2016 se observa vivienda prefabricados en 80% "del predio". Por último no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

"(...)"

12. Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, se desprende, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone sobre el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado entendiéndose representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N° 13285324 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, **ii)** el **29.69%** (5 038,17 m²) cuenta con zonificación PTP; y el **70.31%** (11 929,08 m²) cuenta con zonificación ZRE.

13. Que, habiéndose determinado que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, esta Subdirección mediante Oficio N° 1128-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2016 (en adelante "el oficio") (fojas 39), procedió a calificar la solicitud de "la administrada", indicándole que deberá: **i)** precisar la causal de venta en la que se encontraría inmerso; y, **ii)** adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal elegida.



14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue válidamente notificado el 23 de mayo de 2016, diligencia que se llevó a cabo con el abogado de “la administrada”, Cesar Bautista Sandoval, quien cuenta con facultades en el presente procedimiento, según consta en el otrosidigo de su solicitud de venta (fojas 4), en consecuencia se le tiene por bien notificado, motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 14 de junio de 2016**.

15. Que, mediante escrito presentado por “la administrada” el **31 de mayo de 2016**, es decir dentro del plazo otorgado en “el Oficio” (S.I. N° 14289-2016) (fojas 72), refiere lo siguiente:



15.1. Refiere, que sus miembros no cuentan con vivienda, por lo que –según dice- se han visto forzados a establecerse en “el predio”.

15.2. Alega, que no puede demostrar –según dice- el ejercicio de posesión en “el predio” con anterioridad al 2010, toda vez que sus miembros han ingresado en fechas progresivas y posteriores hasta constituirse como asociación en el 2015.

15.3. Señala, que mediante S.I N° 13087-2015 petitionó la primera de dominio de “el predio”.

15.4. Refiere, que mediante S.I 06567-2016, petitionó la venta por Subasta Pública de “el predio”.

16. Que, esta Subdirección además de absolver lo alegado por “la administrada” en el escrito señalado en el considerando que antecede, le corresponde evaluar las observaciones realizadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

16.1. Respecto, de la subsanación de las observaciones:
“La administrada” no precisa la causal de venta directa, lo que resulta necesario para que esta Subdirección evalúe su cumplimiento. Asimismo se debe tener en cuenta que según dicho de “la administrada” no le es posible acreditar el ejercicio de posesión con anterioridad al 2010. En virtud de lo expuesto no ha subsanado las observaciones de “el Oficio”.

16.2. Respecto a la S.I 13087-2015:
Mediante la S.I 13087-2015 “la administrada” petitionó, entre otros, la primera de dominio de “el predio”, la cual fue atendida a través del oficio 3035-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio del 2015, según el cual se le comunica que el procedimiento de primera inscripción de dominio es de oficio y a favor del Estado.

16.3. Respecto a la S.I 06567-2016:
Mediante la S.I 06567-2016 “la administrada” petitionó la venta por Subasta Pública de “el predio”, la cual fue atendida a través de la Resolución N° 323-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo del 2016, según la cual declaró improcedente su pedido de subasta pública por ser el procedimiento de subasta uno de oficio y no a solicitud de parte, de conformidad con el artículo 74° de “el reglamento”.

17. Que, mediante Memorando N° 01404-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo del 2016, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, remite a esta Subdirección la S.I. N° 19659-2015 del 24 de agosto del 2015 (fojas 41) mediante la cual, la Procuraduría Pública de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, habiendo tomado conocimiento de la solicitud de venta directa de “la administrada”, entre





RESOLUCIÓN N° 707-2016/SBN-DGPE-SDDI

otros nos informa sobre las acciones que viene efectuando ante las ocupaciones indebidas, entre otros, por parte de "la administrada". Asimismo señala que ha realizado la desinstalación judicial hasta en cuatro oportunidades en virtud de la Ley 30230 y que según el informe N° 0188-2015-SGDC/GDEyCT/MVMT del 22 de junio del 2015 no se cumple con las condiciones de seguridad y habitabilidad, en la medida que presenta una pendiente de 48% y es considerada como una zona de alto riesgo.

18. Que, en virtud de la solicitud descrita en el considerando que antecede 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; el Informe Técnico Lega N° 0829-2016-SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN ORGANIZACIÓN DE POBLADORES DEL AA.HH. LOS PORTALES DE BELEN –JCM - VILLA MARIA DEL TRIUNFO**, representada por Elizabeth Huaytalla Tenorio, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 5.2.1.4



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