



RESOLUCIÓN N° 731-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 448-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **CENTRO POBLADO SANTA CRUZ DE MORÚTA – CARABAYLLO**, representado por su presidente Cipriano Huamán Fernández, mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 30 698,20 m² ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, 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 escrito presentado el 16 de junio de 2017 (S.I N° 19405- 2017), el **CENTRO POBLADO SANTA CRUZ DE MORÚTA – CARABAYLLO**, representado por Cipriano Huamán Fernández en su calidad de presidente (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) establecida en el artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, presenta - entre otros - la siguiente documentación: **i)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del representante de “el administrado” (foja 2); **ii)** memoria descriptiva emitido el 28 de abril de 2017 por César Alejandro García Yokota (fojas 3 y 4); **iii)** plano de lotización PL emitido en abril de 2017 por Cesar Alejandro García Yokota (fojas 5); **iv)** plano perimétrico PL emitido en abril de 2017 por Cesar Alejandro García Yokota (fojas 6); **v)** plano de ubicación P -1




emitido en abril de 2017 por Cesar Alejandro García Yokota (fojas 7); vi) copia simple del certificado registral inmobiliario emitido el 25 de mayo de 2017 por SUNARP (fojas 8); vii) copia simple de la partida Registral N° 13284523 de la Oficina Registral N° IX Sede Lima (fojas 9 al 11); viii) copia simple del certificado de zonificación y vías N° 833-2017-MML-GDU-SPHU emitido el 29 de mayo de 2017 por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 12 al 15); ix) Resolución de alcaldía N° 120-2002/MDC emitido el 25 de agosto de 2002 por la Municipalidad Distrital de Carabaylo (fojas 16 y 17); x) copia simple del informe ejecutivo emitido del 14 de abril de 2009 por SEDAPAL (fojas 19 al 23); xi) copia simple de la Resolución Prefectural N° 1365-2003-G-1 508/P-Lima emitido el 27 noviembre de 2003 por el Ministerio del Interior (fojas 24 y 25); xii) copia simple del Informe N° 80-01-DIREJADM-DIRLOG-PNP/DIVINFRA-DPO-ODyT emitido el 19 de julio de 2004 por la Policía Nacional del Perú (fojas 27 y 28); xiii) copias simples de la notificación N° 00739-2017/SBN-SG-UTD, Resolución N° 267-2017/SBN-DGPE-SDDI, Informe Técnico Legal N° 0313-2017/SBN-DGPE-SDDI e Informe de brigada N° 1655-2016/SBN-DGPE-SDDI, emitido por esta Subdirección (fojas 29 al 36); y, xiv) copia simple del acta de Asamblea General del Centro Poblado Santa Cruz de Moruta del 11 de junio de 2017 (fojas 37 al 39).



4. Que, el presente procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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") y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de "el Reglamento", de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



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



6. Que, por su parte, el 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.

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, 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.

9. 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



RESOLUCIÓN N° 731-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 el administrado, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman el ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 921-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2017 (fojas 40), complementado con Informe de Brigada N° 972-2017/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2017 (fojas 43), según el cual se evaluó la documentación técnica presentada por "el administrado", determinándose entre otros, que existe discrepancia entre la extensión de "el predio" consignada en su solicitud (fojas 1), y el área de 40 209,39 m² consignada en la documentación técnica (fojas 8 y 9), realizándose el análisis respecto de ambas áreas, concluyéndose lo siguiente: i) "el predio" se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y, ii) el 0,02 % de "el predio" (7,24 m²) se encontraría en ámbito del sitio arqueológico Cerro Cañón (Sector A) según lo consultado en el Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA. Mientras que respecto al área de 40 209,39 m² se concluyó que: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13284523 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 87494, siendo que 9 753,69 m² que representa el 24,26% se encuentra en Zona Pre Urbana; ii) 27 045,55 m² que representa 67,26% se encuentra en otros usos - zona arqueológica de conformidad con las ordenanzas N° 1105-MML Del 5 de enero de 2008, N° 1651- MML del 12 de enero de 2013 y N° 1849-MML del 28 de diciembre de 2014; y, iii) el área de 3 410,15 m² que representa 8,48% se encuentra en vías.

11. Que, respecto al área no inscrita esta Subdirección emitió el Memorando N° 2353-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2017 (fojas 42) solicitando que a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE evalúe la procedencia de efectuar la primera de inscripción de dominio a favor del Estado.

12. Que, en tal sentido esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por "el administrado" en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución; requiriéndole mediante Oficio N° 2065-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 46), que precise el área materia del presente procedimiento, toda vez que se advirtió una discrepancia entre el área consignada en su solicitud y en la documentación técnica, indicándole que se realizó la evaluación de "el predio" el cual no se encuentra inscrito a favor del Estado; y, respecto al área de 40 209,39 m² se le requirió lo siguiente: i) sustentar con la debida documentación de conformidad a la causal invocada, debiendo tener en cuenta "la Directiva N° 006-2014/SBN"; ii) excluir el área de 3 410,15 m² y 27 045,55 m² que recae sobre la vía y zona arqueológica denominada Cerro Cañón (Sector A y C) respectivamente, para lo cual deberá adjuntar nueva documentación técnica;

otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (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.

13. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado en forma personal el 31 de agosto de 2017, de conformidad a lo establecido en el numeral 21.4 del artículo 21 de la Ley N° 27444¹, toda vez que fue recibido por "el administrado" (fojas 46); por tanto, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 22 de setiembre de 2017.**

14. Que, mediante escrito presentado el 19 de septiembre de 2017 (S.I. 32028-2017) (fojas 48), dentro del plazo establecido "el administrado" modifica el área de su pedido inicial a 29 353,89 m² para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** minuta de la constitución de una persona jurídica de derecho privado denominada Centro Poblado Santa Cruz de Moruta del 28 de agosto de 2002 certificada por la Notaria Clara Carenero Avalos (fojas 51 al 69); **ii)** libro de actas del 13 de octubre de 1998 suscrito por Elsa Acosta Conchucó Juez del Primer Juzgado de Paz Letrado de Puente Piedra (fojas 70 y 71); **iii)** declaración jurada de autoevaluación (HR-PU) del año 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 73 al 87); **iv)** certificado de zonificación y vías N° 833-2017-MML-GDU-SPHU del 29 de mayo de 2017 emitido Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 88 al 91); **v)** certificado registral inmobiliario emitido por la oficina registral de Lima zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 92); **vi)** partida registral N° 13284523 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 93 al 95); **vii)** Resolución de Gerencia N° 0176-2012/GDUR-MDC emitido el 29 de mayo de 2012 por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 96 al 98); **viii)** Resolución de Alcaldía N° 120-2002/MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 25 de abril de 2002 (fojas 99 y 100); **ix)** memorias descriptivas del 15 de setiembre de 2017 suscrito por el ingeniero civil Víctor Sánchez Llatas (fojas 119 y 120); **x)** planos perimétrico de setiembre de 2017 suscrito por el ingeniero civil Víctor Sánchez Llatas (fojas 121 al 127); **xi)** plano de ubicación de setiembre de 2017 suscrito por el ingeniero civil Víctor Sánchez Llatas (fojas 128 al 130); y, **xii)** un cd (fojas 131).

15. Que, a fin de evaluar integralmente su solicitud y dado que "el administrado" modificó el área materia de solicitud, se elaboró el Informe Preliminar N° 199-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2017 (fojas 152), el cual concluyó que "el predio" no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia y que se encuentra ubicado dentro de "el predio".

16. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado respecto de "el predio" que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, salvo que se proceda a la primera inscripción de dominio, de conformidad con lo establecido el artículo 48^{o2} del "Reglamento"; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por "el administrado", de conformidad con la normativa citada en concordancia con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución. No obstante es preciso señalar que al haberse determinado que no resulta procedente la venta, no corresponde evaluar los demás requisitos de forma establecidos por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", así como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión de "el predio".

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.

² Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente, salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.



RESOLUCIÓN N° 731-2017/SBN-DGPE-SDDI

17. Que, mediante escrito presentado el 25 de octubre (S.I. N° 37408-2017), Alfonso Ortega Izaguirre, formula oposición a la solicitud de compraventa directa de "el administrado", señalando que es poseionario del terreno eriazos ubicado en la Mz. A Lote. 6 de la Asociación Agropecuaria San Manuelito de Moruta, Sector 1, del distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima (fojas 134). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) copia simple de su Documento Nacional de Identidad; y, b) croquis de ubicación.

18. Que, respecto a la oposición al presente procedimiento descrita en el considerando precedente, de conformidad con el inciso 6.9.2 del numeral 6.9 del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN" y del artículo 78 de "el Reglamento" la oposición será evaluada y resuelta en la etapa de resolución de venta, para lo cual es necesario que de modo previo se cumpla con el resto de etapas previstas por la "Directiva N° 006-2014/SBN", tales como la conformidad del Titular del Pliego, la valuación comercial del predio, la publicidad del procedimiento y la emisión del Informe Técnico-Legal. Por tanto, no habiéndose superado la etapa de calificación del presente procedimiento, toda vez que el presente procedimiento ha devenido en improcedente, carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos formulados en la oposición.

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° 0889-2017/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N°1441-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **CENTRO POBLADO SANTA CRUZ DE MORÚTA – CARABAYLLO**, por 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.

Regístrese y comuníquese.

P.O. IN° 521



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES