

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 776-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 652-2014/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **NICOLASA MOLLE TECSE, MARIA MERCEDES HUALLPA DE GRAVIL, NIEVES JUSTA BENITES RUMALDO y CARLOS RODRIGUEZ PUMACAYO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio ubicado en el Lote 02, manzana F, Sector Valle Hermoso del Asentamiento Humano Proyecto Integral Perú Unido, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P03215687 del Registro de Predios de Lima a nombre del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con CUS N° 59633, 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 23 de abril de 2014 (S.I. N° 08520-2014), Nicolasa Molle Torres y Maria Mercedes Huallpa de Gravil, solicitan la venta directa por causal de posesión consolidada de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, presentan los siguientes documentos: **a)** Constatación policial del 04 de abril del 2014, emitido por la Comisaria PNP Jose Carlos Mariátegui Divter Sur 3 Región Policial Lima de la Policía Nacional del Perú (fojas 5); **b)** copia simple de la partida registral N° P03215687 del



Registro de Predios de Lima (fojas 7 a 10); y, **c)** copia simple de la Resolución N° 179-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre del 2013, emitido por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 11 a 13).



4. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 24 de febrero de 2015 (S.I. N° 03728-2015) Nicolasa Molle Torres y Nieves Justa Benites Rumaldo reiteran su pedido de venta directa, manifestando que son diecisiete moradores los que vienen ocupando el predio –según dice- por más de ocho años, por lo que solicitan la venta directa en forma urgente. Adjuntan a dicho escrito: **1)** copia simple del escrito del 23 de abril del 2014 (correspondiente a la S.I. N° 08520-2014) (fojas 19 y 20); **2)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Nicolasa Molle Tecse (fojas 21), **3)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Nieves Justa Benites Rumaldo (fojas 22), y, **4)** nuevamente copia simple de la Partida Registral N° P03215687 del Registro de Predios de Lima (fojas 23 a 27).



5. 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) y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

6. 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”.

7. 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



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 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, 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.



RESOLUCIÓN N° 776-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. 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.



12. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 922-2014/SBN-DGPE-SDDI, del 07 de mayo de 2014, mediante el cual-entre otros-respecto de "el predio" se concluyó que, el área solicitada en venta directa se superpone con predio inscrito en la partida registral N° P03215687 del Registro de Predios a nombre de COFOPRI, asimismo se concluyó que mediante Resolución N° 179-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre de 2013 emitida por la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – SDAPE, se resolvió disponer la inscripción de dominio a favor del Estado del referido predio (fojas 14). Por lo que se requirió al área operativa (SDAPE) que informe respecto a la vigencia de la citada resolución y, de ser el caso, realice la inscripción de la resolución emitida o informar el estado de la misma (fojas 55).



13. Que, posteriormente, mediante escrito presentado el 13 de marzo de 2015 (S.I. N° 05163-2015), Nicolasa Molle Tecse y Carlos Rodriguez Pumacayo adjuntan, entre otros, lo siguiente: **1)** copia simple de la memoria descriptiva de plano perimétrico y plano definitivo de trazado y lotización del Asentamiento Humano "Ollanta Humala Tazo" (fojas 32 a 35); **2)** copia simple del plano de trazado y lotización del 20 de diciembre de 199 (fojas 40); **3)** copia simple de plano perimétrico de enero de 2013 (fojas 41); y **4)** copia simple del plano de trazado y lotización de enero de 2013 (fojas 42).

14. Que, asimismo, a través de escrito presentado el 23 de marzo de 2014 (S.I. N° 06022-2015), Nicolasa Molle Tecse adjunta nuevamente copia de los documentos descritos en el considerando anterior.

15. Que, resulta necesario precisar que de la documentación adjunta a las solicitudes presentadas se advierte la mención al Asentamiento Humano "Ollanta Humala Tazo", Organización Social "Ollanta Humala Tazo" y Asociación de Vivienda "Ollanta Humala Tazo", así como a 17 moradores que estarían ocupando "el predio"; sin embargo, de los escritos presentados por Nicolasa Molle Tecse, Maria Mercedes Huallpa De Gravil, Nieves Justa Benites Rumaldo y Carlos Rodriguez Pumacayo no se advierte que actúen en representación de asentamiento humano, organización social o asociación de vivienda alguna u otras personas, así como tampoco poder otorgado alguno.



16. Que, mediante Oficio N° 845-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2015 (fojas 57), esta Subdirección procedió a informar a Nicolasa Molle Tecse y Maria Mercedes Huallpa De Gravil, que mediante Memorando N° 1078-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril del 2015 se ha solicitado a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – SDAPE información respecto a la Resolución N° 179-2013/SBN-

DGPE-SDDI si se encuentra vigente, de ser así que procedan a la inscripción de la misma. Cabe indicar que, por un error involuntario se omitió consignar a Nieves Justa Benites Rumaldo y Carlos Rodriguez Pumacayo; sin embargo, tratándose de destinatarios múltiples con domicilio legal común se procedió con la notificación a la dirección única señalada, conforme al inciso 22.1 del artículo 22° de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹.



17. Que, mediante Memorando N° 3254-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de octubre de 2015, la SDAPE informa que la Resolución N° 179-2016/SBN-DGPE-SDAPE que dispone la inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio” fue materia de reconsideración, el cual fue desestimado mediante Resolución N° 551-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de julio de 2015; y posteriormente materia de recurso de apelación, la cual fue resuelta por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal a través de la Resolución N° 179-2013/SBN-DGPE del 16 de setiembre de 2015. Por tanto habiéndose agotado la vía administrativa se procedió a cursar oficio a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos para la inscripción correspondiente (fojas 63).

18. Que, se emitió nuevo Informe de Brigada N° 523-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2016 mediante el cual respecto de “el predio” se concluyó lo siguiente:

(...)

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

- Se superpone totalmente con el predio inscrito en la Partida N° P03215687 (Oficina Registral de Lima), se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales con el uso de deportes, la partida antes nombrada cuenta con Registro CUS: 59633 del libro de Lima.

4.2 Se comparó el plano del área solicitada con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (según ordenanza N° 620-MML derogada por la ordenanza 1862 a excepción de su artículo 30, complementado por ordenanza N° 1084-MML del 11-10-2007 y publicado el 18-10-2007), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en Zona Residencial de Densidad Media (RDM) con un área de 2 329,70 m².

4.3 Se procedió a insertar al predio en consulta en las diferentes bases gráficas referenciales observándose gráficamente que:

- No se visualiza áreas naturales protegidas, concesiones mineras ni restos arqueológicos sobre el predio en consulta.

(...)

19. Que, en virtud de lo expuesto en el informe descrito en el considerando precedente y de la revisión de la partida registral N° P03215687 expedida por el Registro de Predios de Lima, se concluye respecto de “el predio” que es un bien de dominio público al constituir un aporte reglamentario en favor del Estado para uso Campo Deportivo, motivo por el cual para realizar una venta directa resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público, debiendo para ello “los administrados” cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.



20. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 1176-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo del 2016 (fojas 90), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de venta informando que si bien se ha realizado la extinción de la afectación en uso, “el predio” mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual para dar inicio al procedimiento de venta directa, resulta necesario que este haya perdido la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público que fue destinado; por lo que habiendo invocado su pedido de venta directa sustentado en la causal “c” (posesión consolidada), se requiere que: i) acredite documentalmente la posesión de “el predio”

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 776-2016/SBN-DGPE-SDDI

desde antes del 25 de noviembre del 2010; y, ii) presente 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; para lo cual deberá adjuntar documentación legal de conformidad con el literal j) del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014-SBN. Cabe precisar que el mencionado oficio, fue devuelto con Acta de constancia de primera visita del 25 de mayo del 2016 (89).



21. Que, corresponde precisar que el Oficio N° 1176-2016/SBN-DGPE-SDDI mencionado en el considerando vigésimo fue notificado el 27 de mayo de 2016, vía notificación bajo puerta en la dirección señalada en los escritos de los administrados, según Acta de Notificación 130846 (fojas 89), motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **20 de junio de 2016**.

22. Que, de los actuados se advierte que, mediante escrito presentado el 15 de junio de 2016 (S.I. N° 15804-2016), es decir dentro del plazo otorgado, Nicolasa Molle Tecse y María Mercedes Huallpa De Grivil reiteran su petición de venta directa manifestando que no cuentan con la documentación exigida por la Directiva N° 006-2014-SBN por cuanto –según señalan- únicamente son posesionarias desde el año 2008; no obstante, adjuntan la siguiente documentación: **1)** Declaración Jurada del 10 de junio del 2016, emitida por Nicolasa Molle Tecse (fojas 95); **2)** Declaración Jurada del 08 de junio del 2016, emitido por Ángel Sanchez Núñez (fojas 96); **3)** Contrato de construcción de una habitación de material rustico a todo costo de 15 de febrero del 2010 (fojas 97); **4)** copia de la solicitud de visación de planos para servicio básico del 20 de marzo del 2015 (fojas 98); **5)** copia simple del Documento Nacional de Identidad Nicolasa Molle Tecse (fojas 53); **6)** original de cuatro boletas de ventas por concepto de compras de materiales de construcción y ferretería en general del 26 de diciembre del 2008, 02 de octubre del 2008, 11 de setiembre del 2008 y 25 de febrero del 2012 (fojas 100 a 103); **7)** Plano de ubicación de la Asociación de Vivienda Ollanta Humala Tazo, emitido por el Ingeniero Civil Juan Jose Muñoz Araujo (fojas 104); **8)** Memoria descriptiva del plano perimétrico de la Asociación de Vivienda Ollanta Humala Tazo, emitido el Ingeniero Civil Juan Jose Muñoz Araujo (fojas 105 a 107); **9)** Plano perimétrico de la Asociación de Vivienda Ollanta Humala Tazo de junio de 2016, emitido por el Ingeniero Civil Juan Jose Muñoz Araujo (fojas 108).



23. Que, sin perjuicio de lo manifestado en el considerando precedente, y habiendo presentado documentación adjunta a su escrito de subsanación, corresponde a esta Subdirección evaluar si con dicha documentación cumple con subsanar las observaciones descritas en el Oficio N° 1176-2016/SBN-DGPE-SDDI, conforme se detalla a continuación :



23.1 Respeto de la primera observación:



Con relación a las Declaraciones Juradas suscrita por Nicolasa Molle Tecse (fojas 95) y por Ángel Sanchez Núñez (fojas 96); el Contrato de construcción del 15 de febrero del 2010 (fojas 97); cuatro boletas de ventas por concepto de compras de materiales de construcción y ferretería (fojas 100a 103), se observa que no han sido emitido por entidad pública.

En cuanto a la solicitud de visación de planos para servicio básico del 20 de marzo del 2015 (fojas 98), si bien se advierte la solicitud efectuada a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, de dicho documento no se desprende que los solicitantes ejerzan posesión sobre "predio", que corresponda a éste, además de haberse emitido con fecha posterior al 25 de noviembre de 2015.

Finalmente, respecto al Plano de ubicación (fojas 104); Memoria descriptiva (fojas 105 a 107); Plano perimétrico (fojas 108), cabe indicar que la información técnica de "el predio no fue materia de observación

En consecuencia, no han cumplido con adjuntar la documentación requerida, conforme lo señala el literal j) del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014-SBN, por lo que no subsanaron la primera observación.



23.2 Respeto de la segunda observación:

Se advierte que la solicitud de venta directa se sustenta en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", la cual exige que el uso del predio sea compatible con la zonificación, siendo esto corroborado mediante el certificado de zonificación y vías o el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente; ninguno de los cuales no se advierten en la documentación presentada. Por lo que no subsanaron la segunda observación.

24. Que, está demostrado en autos que no han cumplido en subsanar las observaciones advertidas en el Oficio N° 1176-20165/SBN-DGPE-SDDI, debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de compraventa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo y teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como la normativa vigente que regula el procedimiento requerido.

25. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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° 005-2013-SBN; Resolución N° 114-2016/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 902-2016-SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre del 2016

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 776-2016/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **NICOLASA MOLLE TECSE, MARIA MERCEDES HUALLPA DE GRAVIL, NIEVES JUSTA BENITES RUMALDO y CARLOS RODRIGUEZ PUMACAYO**, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

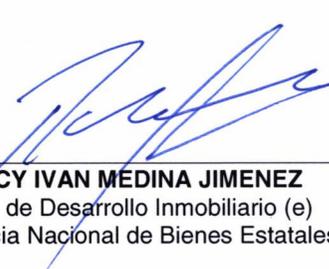
SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.



TERCERO: Una vez consentida la presente Resolución, debe ponerse en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I 5.2.1.4




Abog. PERCY IVAN MEDINA JIMENEZ
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales