

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 792-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de diciembre de 2017

VISTO:



El Expediente N° 480-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER ECOLÓGICA DE HUAYCAN**, suscrita por Madai Villena Rodriguez de Fernandez, siendo actual Presidente Julián Ponce Pinares, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 37 573,12 m², ubicada en el pueblo joven Proyecto Especial Huaycan lote APA Zona Parque Industrial N° 1 de Huaycan, 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") 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 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 27 de abril de 2016 (S.I. N° 10830-2016) (foja 1) la Asociación de Vivienda Taller Ecológica de Huaycan, representado por Madai Villena Rodriguez de Fernandez (en adelante "la Asociación"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada del documento nacional de identidad de Madai Villena Rodriguez de Fernandez (foja 2); **b)** copia certificada de la memoria descriptiva de "el predio", suscrita por el arquitecto Dionisio Fernandez Quispe, de abril de 2016 (foja 3); **c)** copia certificada de la Resolución de Sub Gerencia N° 001-2015, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 6 de enero de 2015 (foja 9); **d)** copia certificada de la partida registral N° 12949748 el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, con fecha de impresión del 11 de marzo de 2016 (foja 10); **e)** copia certificada de la Resolución de reconocimiento de planos de trazado y lotización N° 00320-2015-SGPUC-GDU/MDA, emitido por la

Municipalidad Distrital de Ate, el 15 de octubre de 2015 (foja 12); **f**) copia certificada de la legalización del Libro de Actas de “la Asociación” y acta de Asamblea General del 22 de octubre de 2012 (foja 13); **g**) copia certificada del acta de fundación de “la Asociación” del 2 de enero de 2009 (foja 40); **h**) copia certificada del acta de Asamblea General Extraordinaria del 20 de marzo de 2016 (foja 41); **i**) imágenes fotográficas de “el predio” (foja 45); **j**) copia simple del Informe Técnico Legal N° 1084-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2015 (foja 55); **k**) copia certificada del plano perimétrico de “el predio”, de octubre de 2015, suscrita por el arquitecto Dionisio Fernandez Quispe (foja 57); **l**) copia simple de plano diagnóstico, elaborado por la Subdirección de Supervisión, el 29 de mayo de 2013 (foja 58); **m**) copia simple del plano de lotización (foja 59); **n**) copia simple del anexo de Informe Técnico Legal N° 1084-2015/SBN-DGPE-SDAPE (foja 60); **n**) copia simple de la partida registral P02156663 del Registro Predial Urbano, con fecha de impresión del 2 de octubre de 2015 (foja 63); **o**) copia simple del Informe Técnico Legal N° 1083-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2015 (foja 66); **p**) copia simple de la partida registral P02156663 del Registro Predial Urbano, con fecha de impresión del 2 de octubre de 2015 (foja 69); **q**) copia simple de la Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2015 (foja 76); **r**) copia certificada del acta de asamblea extraordinaria del 24 de enero de 2016 (foja 83); **s**) copia certificada del acta de asamblea de emergencia del 22 de noviembre de 2015 (foja 89); **t**) copia certificada de la constancia de posesión N° 3011-2015, emitido por la Municipalidad Distrital de Ate a favor de Madai Villena Rodriguez, el 21 de diciembre de 2015, con fines de obtención de los servicios básicos (foja 99); **u**) copia certificada de la constatación de posesión emitida por la Gobernación de Ate a favor de Madai Villena Rodriguez, el 12 de noviembre de 2009 (foja 100); **v**) copia simple de la determinación del impuesto predial del año 2015, y estado de cuenta a nombre de Madai Villena Rodriguez (foja 101); y, **w**) copia simple de las fichas del Registro de Padrón de Socios, documentos de identidad; y copias certificadas de constancias de posesión emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate del 21 de diciembre de 2015, con fines de obtención de servicios básicos, constancias de posesión emitidas por la Gobernación de Ate, del 12 de noviembre de 2009, de integrantes de “la Asociación” (foja 105). Asimismo, mediante escrito presentado el 20 de mayo de 2016 (S.I. N° 13210-2016) (foja 311) “la Asociación” adjunta copia certificada del Certificado de Zonificación y Vías N° 1030-2016-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 14 de abril de 2016 (foja 312).

4. Que, mediante escrito presentado el 9 de setiembre de 2016 (S.I. N° 24435-2016) “la Asociación” solicita una reunión con la brigada y el Subdirector de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (foja 318), cita que fue atendida con fecha 28 de diciembre de 2016, según consta en Ficha de Citas suscrita por los representantes de “la Asociación” (foja 331), en el cual se informó a los mismos sobre el estado a la fecha de su solicitud.

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 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 setiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. 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”.

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





RESOLUCIÓN N° 792-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la "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, 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.

11. Que, como parte de la calificación, de la revisión de los documentos técnicos se obtuvo como resultado un área de 32 914,67 m², respecto de la cual se elaboró el Informe de Brigada N° 1263-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de setiembre de 2016 (foja 315), concluyendo, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se visualiza al predio totalmente superpuesto con el predio inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI en la Partida Registral N° P02156663 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, y en mérito a la Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN; y, **ii)** comparado con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (según Ordenanza N° 1099-MML, publicado el 12-12-2007), se verificó que el predio material de solicitud se encuentra totalmente en zona de Vivienda Taller (VT), concordante con el Certificado de Zonificación y Vías N° 1030-2016-MML-GDU-SPHU presentado por el administrado.

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, de la revisión en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales, que maneja esta Superintendencia y de la evaluación de los antecedentes registrales, se observó que



RESOLUCIÓN N° 792-2017/SBN-DGPE-SDDI

documento emitido por entidad pública que acredite la posesión) y en relación a las constancias emitidas por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycan, estos se tratan de documentos emitidos por una asociación de carácter privado, por lo que no cumplen con lo establecido en la norma antes descrita, al no haber sido emitidos por entidad pública; y, ii) por lo expuesto, se le requirió presentar documentación que acredite indubitablemente que viene ejerciendo la posesión de "el predio" para sí, con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; para lo cual se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil) contabilizados a partir del día siguiente de la notificación para que subsane la observación bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.

18. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 26 de mayo de 2017, al presidente acreditado según lo señalado en el octavo considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹, razón por la cual "la Asociación" se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 19 de junio de 2017.**

19. Que, en el caso en concreto, "la Asociación" 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 359 y 381), vencéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante Informe de Brigada N° 1112-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017 (foja 364) se concluye que "el predio" además de estar superpuesto en un área de 37 498,52 m² (99.80% del área solicitada) con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral P02156663, se encuentra superpuesto en un porcentaje mínimo de la siguiente manera: **i)** en un área de 54,68 m² (0.15% de "el predio") con la partida registral P02176815 inscrito a favor de COFOPRI; **ii)** en un área de 8,79 m² (0.02% de "el predio") con la partida registral P02176814 inscrito a favor de COFOPRI; y, **iii)** en un área de 11,13% m² (0.15% de "el predio") con zona de vías denominada calle 8; es preciso señalar que respecto de estas últimas superposiciones descritas, esta Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición; lo cual deberá ser considerado por su representada, en caso opte por presentar una nueva solicitud.

¹ Artículo 21.-Regimen de 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".

21. 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, el Informe de Brigada N° 1627-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 970-2017/SBN-DGPE-SDDI de 15 de diciembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER ECOLÓGICA DE HUAYCAN**, representado por su presidenta Madai Villena Rodriguez de Fernandez, siendo actual presidente Julián Ponce Pinares, 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° 5.2.1.4




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