

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0005-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 481-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 4 DE ABRIL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 269,70 m², ubicado en el Lote 2A de la Mz. 2A del Pueblo Joven Inca Pachacútec sector Micaela Bastidas, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° P03045970 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 37836 (en adelante “el predio”); y

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “T.U.O. de 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 estatales 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 “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante Decreto de Urgencia N° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.

4. Que, mediante escrito presentado el 23 de mayo de 2016 [S.I. N° 13320-2016 (fojas 01 y 02)], escrito presentado el 13 de junio de 2017 [S.I. N° 18974 -2017 (fojas 123 y 124)], escrito presentado el 11 de enero de 2018 [S.I. N° 00931-2018 (foja 129)], escrito presentado el 4 de mayo de 2018 [S.I. N° 16208-2018 (fojas 135 y 136)], escrito presentado el 7 de junio de 2019 [S.I. n.° 18733-2019 (foja 160)]; escrito presentado el 20 de agosto de 2019 [S.I. n.° 27679-2019 (foja 165)]; y escrito presentado el 5 de diciembre de 2019 [S.I. N° 38982-2019 (foja 174)], la Asociación de Comerciantes 4 de Abril de Villa María del Triunfo representada por su Presidenta Deysi Teresa Balbín Ríos (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151 de “el predio”. Para tal efecto, adjunto, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la partida registral N° P03045970 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX –Sede Lima (fojas 03 al 09); **b)** copia de la partida N° 12176965 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 10 al 18); **c)** copia fedateada de los Recibos de pagos N° 0154981, N°0038301, N°0038302, N°0383303, N°0038304, N°0038305, N°0038306, N°0038307, N° 0038308, N° 0038307; correspondiente a la Declaración de Impuesto predial y arbitrios de los años 2005 al 2011 emitidos a “la Asociación” cancelados el 13 de junio de 2011 (fojas 52 al 61); **d)** copia certificada de la Resolución de Gobernación N° 2004277-VVMT-GOB del 10 de abril de 2004 (fojas 67 y 68); **e)** copia fedateada del Acta de Asamblea General extraordinaria de socios de “la Asociación” del 5 de mayo de 2016 (fojas 74 al 77); **f)** copia fedateada del Registro de padrón de socios (fojas 77 al 97); **g)** copia fedateada de la Autorización N° 053-2008/SGOPUCOPHU-GDU-MDVMT del 10 de julio de 2008 emitida por la Subgerente de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Villa María del Triunfo (foja 98); **h)** copia certificada Certificado de Zonificación y Vías N° 888-2016-MML-GDU-SPHU emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima y planos (fojas 99 y 102); **i)** Certificado de búsqueda catastral (fojas 104 y 105); **j)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil José Ismael Ruíz Chumpitaz (fojas 106); **y, k)** plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero civil José Ismael Ruiz Chumpitaz (fojas 107 y 108); **l)** copia certificada del 1 de junio del 2017 de la denuncia policial emitida por la Policía Nacional del Perú el 5 de enero de 2009 (fojas 126); **m)** copia simple de documento de liquidación indemnizatoria emitida por la Positiva Seguros del 18 de diciembre de 2012 (fojas 124); **n)** copia simple de partida N° 12176965 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 132); **ñ)** Fotografías (fojas 128 a la 130); **o)** Noticia extraída del Diario La República del 18 diciembre de 2012 (fojas 133); **p)** Documento Nacional de Identidad de Deysi Teresa Balbín Ríos (fojas 134); **q)** Copia simple del Certificado de Vigencia de Poder emitida el 29 de mayo de 2019 por la Oficina Registral de Lima (foja 161 al 163), **r)** Copia certificada del Acta de Asamblea General Extraordinario de socios de la Asociación de Comerciantes “4 de abril de Villa María del Triunfo” (foja 166), con la cual otorgan poder y representación para la adquisición de “el predio” a Deysi Teresa Balbín Ríos de acuerdo a las atribuciones otorgadas por su estatuto; **s)** Certificado de Vigencia de Poder emitido el 18 de noviembre de 2019 por la Oficina Registral de Lima (foja 175 al 178), en razón que se había nombrado al nuevo Consejo Directivo para el periodo 22 de setiembre de 2019 al 21 de setiembre de 2021.

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado del Estado pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. Que, en cumplimiento de las normas antes glosadas, los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. Que, asimismo, el artículo 32º 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. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN” establece 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 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

9. Que, en virtud de la normativa glosada en los considerandos precedentes, esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, **la titularidad del predio materia de venta**, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y, en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la calificación formal se procedió a evaluar la documentación presentada por “la Asociación”, para lo cual se elaboró el Informe de Brigada N.º 1439-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2016 (fojas 109 y 110), ampliado complementado con el Informe de Brigada N.º 103-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017 (fojas 111 al 113), Informe Preliminar N.º 443-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2019 (foja 152) e Informe de Brigada N.º 308 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2020 (fojas 181 y 182), mediante los cuales se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida P03045970 del Registro de Predios de Lima, **ii)** constituye un equipamiento urbano destinado a otros fines, bien de dominio público;; **iii)** Según las inspecciones técnicas efectuadas por profesionales de Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones habría sido cercado en sus linderos del frente y costado izquierdo con un muro de ladrillo tipo caravista y columnas de concreto armado, existiendo en el interior únicamente material de construcción; **iv)** De las fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth y Plano de Zonificación del distrito de Villa María del Triunfo vigente), el predio constituiría un terreno urbano delimitado físicamente, además se encuentra en una zonificación de Comercio Zona- CZ; **v)** no se encuentra afectado por la sección vial de la avenida Unión.

11. Que, “la Asociación” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N.º 006-2014/SBN”; razón por la cual ha superado la calificación formal, por tanto, corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva en relación al presente procedimiento.

12. Que, en relación a la calificación sustantiva el numeral 6.5 de la “Directiva N.º 006-2014/SBN”, señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

13. Que, con fecha 14 de abril de 2017, se realizó la inspección técnica a “el predio” conforme consta en la Ficha Técnica N.º 186-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2018 (foja 122), verificándose, entre otros, lo siguiente: **i)** Existen puestos comerciales de un solo nivel levantados con triplay y techo de calamina, los cuales en su mayor parte se usan de depósitos al estar cerrados; y **ii)** “El predio” se encuentra en un medio totalmente consolidado con pistas, veredas y alumbrado, cuenta con servicio de agua y sus instalaciones no están muy bien conservadas.

14. Que, asimismo, con el Informe de Brigada N° 279-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2019 (fojas 145 al 148), ampliado mediante Informe de Brigada N°00521-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2020 (fojas 196 y 197), se realizó la calificación sustantiva del procedimiento, concluyéndose que “la Asociación” cumplió con acreditar los requisitos establecidos para la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”, de conformidad con el numeral 6.2 de la “Directiva N.º 006-2014/SBN”, motivo por el cual, mediante Memorándum N° 00076-2020/SBN del 31 de agosto de 2020 (foja 199), el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta directa de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11° del “ROF de la SBN”, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

15. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de “Directiva N° 006-2014/SBN”, se llevó a cabo la **valuación comercial**, conforme se detalla a continuación:

15.1 Con Oficio N° 00196-2020/SBN-OAF del 10 de setiembre de 2020 (foja 201), la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia gestionó el requerimiento del servicio de Tasación Comercial de “el predio” a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (en adelante “Dirección de Construcción”).

15.2 Mediante el Oficio N° 906-2020/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC presentado el 26 de octubre de 2020 [S.I. N° 17757-2020 (fojas 204 y 205)], la “Dirección de Construcción” remite el Informe Técnico de Tasación del 15 de octubre de 2020 (fojas 206 al 232), que establece como valor de “el predio” de US\$ 115 242,28 (Ciento Quince Mil Doscientos Cuarenta y Dos Mil con 28/100 dólares americanos), habiéndose otorgado conformidad al procedimiento, mediante Informe de Brigada N° 00830-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2020 (fojas 235 al 239), toda vez que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

16. Que, en relación a la publicidad del presente procedimiento, mediante Oficio N° 03197-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2020 [en adelante “el Oficio” (fojas 240 y 241)], esta Subdirección comunicó el valor del precio de venta de “el predio” a “la Asociación”, remitiéndole el aviso de publicación correspondiente, para que sea ingresado en el plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” y en otro de mayor circulación de la Región de donde se ubica “el predio”, con la finalidad que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación. Dicho aviso debería ser ingresado a las empresas editoras en **el plazo máximo de cinco (5) días hábiles**, contados a partir del día siguiente de la recepción del oficio, **bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento, de conformidad con el numeral 6.9.1 de la Directiva N° 006-2014/SBN**. Posteriormente, debería remitir a esta Superintendencia el original de las páginas completas de los diarios donde se realizaron las publicaciones respectivas, **en el plazo máximo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día, computados a partir del día siguiente de la última publicación efectuada**, de conformidad con el numeral 4) del artículo 143 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de la LPAG”).

17. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado a través de correo electrónico el 09 de noviembre de 2020 (foja 256), tal como lo ha señalado “la Asociación” en el escrito s/n presentado el 05 de diciembre de 2019 [S.I. N° 38982-2019 (fojas 174)], razón por la cual se le tiene válidamente notificada, de conformidad con el numeral 20.4 del artículo 20 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS. En ese sentido, el plazo de cinco (5) días hábiles para ingresar ante las respectivas empresas editoras la esquila del aviso del procedimiento de compraventa venció el 16 de noviembre de 2020; y el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, para presentar las esquelas venció el 24 de noviembre de 2020.

18. Que, mediante escrito presentado el 25 de noviembre de 2020 [S.I. N° 20776-2020 (fojas 261 y 262)], “la Asociación” solicitó el desistimiento administrativo y devolución de los anexos que obra en el Expediente N° 481-2016/SBNSDDI; no obstante, el referido escrito no cuenta con la firma del representante de “la Asociación”; en ese sentido, el citado documento debe darse como no presentado.

19. Que, en tal sentido, “la Asociación” no ha cumplido con ingresar ante esta Subdirección, las respectivas esquila del aviso del procedimiento de compraventa de “el predio” dentro del plazo otorgado, debiéndose hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; en consecuencia, corresponde dar por concluido el procedimiento administrativo de venta directa por causal establecida en el literal **c)** del artículo 77° de “el Reglamento”, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del numeral 6.9.1 de la Directiva N° 006-2014/SBN.

20. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a 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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto de Urgencia N° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM y el Informe Técnico Legal N° 0005-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de enero de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DAR POR CONCLUIDO el procedimiento de **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el literal **c)** del artículo 77° del Reglamento de la “Ley N° 29151”, respecto del predio de 269,70 m², ubicado en el Lote 2A de la Mz. 2A del Pueblo Joven Inca Pachacútec sector Micaela Bastidas, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° P03045970 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 37836, presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 4 DE ABRIL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI N° 18.1.1.17

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario