



RESOLUCIÓN N° 0137-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de febrero del 2021

VISTO:

MIRIAM LILIANA GUTIERREZ SALAS, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 180,90 m², ubicado en el lote 04, Mz. E, Av. Principal sector Ramiro Priale, A.A.H.H. Proyecto Integral Central Unificado Perú con Futuro, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O. de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA 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 24 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31638-2019), **MARÍA LILIANA GUTERREZ SALAS** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" señalando que sustenta su requerimiento en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". (foja 01). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva suscrito por el arquitecto, Juan Mansilla Hurtado (fojas 6); **2)** certificado literal de la partida N° P03195452 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **3)** copia simple del documento nacional de identidad (fojas 12); **4)** copia simple de acta de asamblea del 02 de febrero de 2006 (fojas 16); **5)** copia simple de Resolución de Alcaldía N° 3782-2006/MVMT emitido por el

Secretario General de la Municipalidad de Villa María del Triunfo del 03 de octubre de 2006 (fojas 20); **6)** copia simple de recibo de dinero (fojas 22); **7)** copia simple de la constancia de posesión extendida por el secretario general y secretario de actas del Asentamiento Humano Ramiro Priale de fecha 07 de diciembre de 2007 (fojas 23); **8)** copia simple de la constancia de posesión extendida por el secretario general y secretaria asistente social del Asentamiento Ramiro Priale de fecha 30 de setiembre de 2005 (fojas 24); **9)** copia simple de una declaración jurada de domicilio (fojas 25); **10)** copia simple del recibo de servicios de luz emitida por la Empresa Luz del Sur S.A.A. (fojas 26); **11)** copia simple del contrato de suministro de energía y servicios (fojas 27); **12)** copia simple del recibo de servicios de luz emitida por la Empresa Luz del Sur S.A.A. (fojas 28); **13)** copia simple del recibo de servicios de teléfono emitida por Telefónica del Perú S.A.A. (fojas 29); **14)** copia simple del recibo de servicios de agua emitida por Sedapal (fojas 30); **15)** copia simple de formato N° 7 - recurso de apelación (fojas 31); **16)** copia del certificado domiciliario de fecha 16 de setiembre de 2019 (fojas 32); **17)** plano de localización y ubicación suscrito por el arquitecto Juan Mansilla Hurtado (fojas 33); y, **18)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Juan Mansilla Hurtado (fojas 34).

4. Que, el 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 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 (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. 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; en concordancia con ello, 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.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 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. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1327-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2019 (fojas 35.), concluyendo respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se superpone con área inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N.º P03195452 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, (fojas 8) signado con el CUS N.º 72742.

- ii. Constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Uso Comunal – Servicios Comunales, de Servicios Comunales, según asiento 00003 de la mencionada partida, que corresponde al Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro Sector Ramiro Priale Priale.
- iii. En mérito a la Resolución N° 0625-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio del 2019 se resuelve extinguir la afectación en uso otorgada a favor de P.J.: Pamplona Alta Sector 2.
- iv. Según la Ficha Técnica N.° 0287-2019/SBN-DGPE-SDS, se encuentra ocupado por una edificación de dos pisos de material noble, usado como vivienda por la Familia Burgos Gutiérrez que cuenta con servicios básicos y viene siendo ocupado desde el año 2007.
- v. Se visualiza que en febrero del 2005 se encuentra totalmente desocupado y libre de edificaciones; en marzo del 2010, se observa la existencia de una construcción de 90 m² (49,75%) y en marzo del 2011 a enero del 2015, se advierte similares características físicas apreciándose dentro de un área cercada de mayor extensión que “el predio”, de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth, durante el periodo del 26/02/2005 al 30/10/2018.
- vi. Tiene una zonificación Residencial de Densidad Media –RDM, de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Villa María del Triunfo, aprobado por Ordenanza N.° 084-MML del 11 de octubre del 2007, el cual resulta compatible con el uso de vivienda.

9. Que, a fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento, mediante Memorándum N° 03792-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2019 (fojas 45), esta Subdirección solicitó información a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal en torno al estado de inscripción de la Resolución N.° 0625-2019/SBN-SDAPE del 25 de julio de 2019, recibiendo respuesta el Memorándum N° 04470-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre de 2019 señalando que mediante Oficio N° 7912-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2019 (fojas 46) se ha solicitado a la Oficina Registral de Lima la inscripción de la mencionada resolución y que revisado el reporte de seguimiento se advertido que el título N° 2683498-2019 se encuentra en calificación.

10. Que, en virtud de lo indicado en el párrafo precedente se procedió a verificar en consulta SUNARP la partida registral N° P03195452 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, observando que corre inscrito los asientos 0004 y 0005 relativo a la transferencia de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la extinción de afectación, respectivamente.

11. Que, mediante escrito presentado el 05 de marzo de 2020 (S. I. N° 06151-2020) (fojas 51), “la administrada” adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **1)** declaración jurada con su firma legalizada por notario (fojas 52); **2)** carta poder de fecha 4 de marzo de 2020 (fojas 54).

12. Que, en tal sentido para realizar la venta directa de un bien de dominio público – como en el caso en concreto – resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público, debiendo para ello “la administrada” cumplir con acreditar la causal de venta directa invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

13. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer y décimo primer considerando de la presente resolución, mediante los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de la posesión sobre “el predio”, advirtiéndose lo siguiente:

- La copia simple del acta de Asamblea General Extraordinaria del 02 de febrero de 2006 (fojas 16-19), se trata de un documento privado, el cual no constituye documento idóneo para acreditar la posesión sobre “el predio”, de conformidad con el inciso j.2 del literal j) del numeral 6.2. del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

- La copia simple de los recibos de luz del sur (fojas 26 y 28), la copia simple del contrato de suministro de energía eléctrica y servicios de fecha de contrato del 21 de mayo del 2008 (fojas 27), la copia simple del recibo de teléfono con fecha de vencimiento 30 de enero del 2009 (fojas 29), la copia simple del recibo de agua con fecha de vencimiento 30 de marzo del 2009 (fojas 30), la copia simple del formato N° recurso de apelación del 24 de agosto del 2006 (fojas 31), si bien es cierto en estos se indica que corresponden a la Mz. 4 del lote 4, no se precisa el área ni que se ubican en el Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro, Sector Ramiro Priale, tal cual como se aprecia en la partida N° P03195452; por lo que no se puede determinar que dichos documentos correspondan a “el predio”.
- Respecto a la copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 3782-2006/M VMT del 03 de octubre de 2006 emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 20-21), si bien es un instrumento público emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo que inscribe y reconoce un acto administrativo, éste no acredita la antigüedad de la posesión en “el predio”.
- La copia simple del recibo de dinero del 02 de octubre del 2005 (fojas 22) suscrito por la junta directiva del Asentamiento Humano Ramiro Prialé Priale, las constancias de posesión otorgada por la directiva del Asentamiento Humano Ramiro Priale Priale, del 07 de diciembre del 2007 (fojas 23) y del 30 de setiembre del 2005 (fojas 24), no son documentos emitidos por una entidad pública, por lo que no cumple con la formalidad establecida en el literal j.5 del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN.
- La copia simple de la declaración jurada de domicilio del 2018 (fojas 25) y la copia simple del certificado domiciliario del 16 de setiembre del 2019 (fojas 32), han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.
- La declaración jurada con firma certificada por Notario Público Juan Gustavo Landi Grillo, del 04 de marzo de 2020, mediante el cual pretende acreditar la posesión de “el predio”; sin embargo, a través de dicho documento solo es posible establecer la veracidad de un hecho o información presentada ante un funcionario público con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resulta documento idóneo para acreditar la posesión “el predio”.

14. Que, cabe señalar que inicialmente esta Subdirección emitió el Oficio N° 268-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020 (fojas 47), con el cual se evaluó formalmente la documentación presentada por “la administrada”; no obstante al realizar la evaluación integral de la solicitud de venta se advirtió que de acuerdo a lo manifestado por “la administrada”, se habría constituido como poseedora de “el predio” a partir del 08 de diciembre de 2005, por lo que no podría enmarcarse en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” en la medida que de acuerdo a esta causal es necesario encontrarse en posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 es decir con anterioridad al 25 de noviembre de 2005.

15. Que, en ese contexto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 03286-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 66), mediante el cual se le indica lo descrito en párrafo anterior; asimismo se le solicitó lo siguiente: **i)** en caso de acogerse a la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, deberá presentar nuevos medios probatorios que acrediten que ejerce la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **ii)** acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiera, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente, para lo cual se le otorgó el plazo de quince **(15) días hábiles, más un (01) día hábil del término de la distancia**, computado 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, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

16. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 06 de enero de 2021, siendo recibido por Alberto Alarcón Cuba, identificado con D.N.I. N° 08359232 en las instalaciones de esta Superintendencia, conforme se advierte del cargo (fojas 71); razón por la que se le tiene por bien notificada. Por lo que el plazo legal para subsanar las observaciones de “el Oficio” vence el **28 de enero de 2021**.

17. Que, mediante escrito presentado el 19 de enero de 2021 (S. I. N° 01053-2021) (fojas 73), es decir ,dentro del plazo, “la administrada” adjuntó documentación con la cual pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”; por lo que, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada”, ha cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

Respecto de acogerse a la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento:

De la evaluación de la solicitud presentada por “la administrada”, se advierte que indica que se acoge a la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento, por lo que se concluye que ha cumplido con subsanar la primera observación.

Respecto a la documentación que acreditaría la posesión de “el predio”:

Revisada la solicitud se observa que “la administrada” adjunta, entre otros, la siguiente documentación:

- La declaración jurada con firma certificada por Notario Público Jorge Luis Lora Castañeda, del 15 de enero de 2021 (fojas 74), mediante el cual pretende acreditar la posesión de “el predio”; sin embargo, a través de dicho documento solo es posible establecer la veracidad de un hecho o información presentada ante un funcionario público emitido con posterioridad a los cinco años cumplidos al 25 de noviembre de 2010 por lo que no resulta documento idóneo para acreditar la posesión “el predio”.
- Las constancias de posesión otorgadas por la directiva del Asentamiento Humano Ramiro Priale, del 30 de setiembre de 2005 y del 07 de diciembre del 2007 (fojas 77), la copia simple del recibo de luz del sur (fojas 79), la copia simple del certificado domiciliario del 16 de setiembre del 2019 (fojas 80), son documentos que ya han sido evaluadas por esta Subdirección.

De la evaluación de los documentos antes indicados se advierte que no acreditan la antigüedad ni posesión de “el predio”; por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

Respecto al el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente:

De la evaluación de los documentos presentados por “la administrada” se advierte un Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 009-2021-GDUCHU-MVMT expedido el 13 de enero de 2021 por la Gerencia de Desarrollo Urbano, Catastro y Habilitaciones Urbanas, donde se indica que el predio ubicado en la Mz. E, Lote. 4 del Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú Con Futuro Sector Ramiro Priale tiene una zonificación de Residencial Densidad Media –RDM, la cual es compatible con “el predio”; por lo que se concluye que “la administrada” ha cumplido con subsanar la tercera observación.

18. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” solo cumplió con subsanar dos de las tres observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N.º 165-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero del 2021; y, el Informe Técnico Legal N.º 0147-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por Miriam Liliana Gutiérrez Salas por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Poner de **CONOCIMIENTO** de la Subdirección de Supervisión a fin de que realice las acciones de su competencia.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N. 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario