



RESOLUCIÓN N° 0613-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 116-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA LOTIZACIÓN SEMIRÚSTICA BARRIO DE DESCANSO**, representada por Beatriz Sullca Pino, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 432,69 m², ubicada en el Cerro El Ángel, distrito de Ate, 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 TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 s/n presentado el 08 de febrero del 2021 (S.I. N° 02908-2021) la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA LOTIZACIÓN SEMIRÚSTICA BARRIO DE DESCANSO**, representada por Beatriz Sullca Pino (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar alguna causal del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación; limitándose a indicar que en se encuentra en posesión (fojas 1 a 5). Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de vigencia de la partida registral N° 01800035 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 6 a 8); **b)** certificado literal de la partida registral N° 02384426 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 9 a 24); **c)** copia de títulos archivados expedidos por el Archivo Registral Lince con fecha 02 de diciembre del 2019 (fojas 25 a 53); **d)** memoria descriptiva signada por arquitecto Juan Sánchez Gutiérrez (fojas 54 a 55); **e)** dos (02) Declaraciones Juradas de fecha 20 de enero del 2021 (fojas 56 a 57); **f)** dos (02) Declaraciones Juradas de fecha 30 de diciembre del 2020 (fojas 58 a 59); **g)** constancia de denuncia presentada el 17 de setiembre del 2020 ante la Comisaría PNP de Huaycan – REGPOL Lima (fojas 60 a 61); y, **g)** siete (07) tomas fotográficas (fojas 62 a 66).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la Asociación” amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”.

5. Que, “la Asociación” sustentó su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal de posesión, que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222°¹ de “el Reglamento”; de conformidad con el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, el cual establece que los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, como el presente caso, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los *actos* de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

7. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

8. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que 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; 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 0384-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo del 2021 (fojas 67 a 69) mediante el cual se concluyó respecto a “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inmerso en ámbito sin antecedentes registral, por tanto, no se ha identificado ningún predio o Registro SINABIP a favor del Estado representado por esta Superintendencia.
- ii) La partida registral N° 49088403 del Registro de Concesiones para Explorar Servicios Público de la Oficina Registral de Lima (fojas 70 a 75) a la que hace referencia “la administrada” corresponde a una Concesión para desarrollar actividades de distribución de energía eléctrica de la empresa de distribución Eléctrica de Lima Sur.
- iii) De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, según visualización de la imagen de fecha 16 de julio del 2019, se advierte al interior de “el predio” la existencia un tanque de agua de material noble que representa el 40% de “el predio” (no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen).

11. Que, en atención a lo advertido en el ítem iii) del considerando precedente, mediante Oficio N° 01673-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de mayo del 2021 (fojas 76 a 80), esta Subdirección solicitó al Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, nos informe sobre la autorización para el funcionamiento de tanques de agua u otros respecto de “el predio”, y si este se relaciona con la red de distribución de agua bajo su administración. En atención a ello, mediante Carta

¹Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) **Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

N° 958-2021-ESPS presentado el 19 de mayo del 2021 (S.I. N° 12393-2021 y N° 12453-2021), la referida entidad indicó, entre otros, que en la Asociación de Propietarios de la Lotización Semirústica Barrio de Descanso se tiene identificado un pozo titular que no es administrado por SEDAPAL, sino se trata de un pozo de terceros que se encuentra registrado en la base de datos de fuente propia del Equipo de Servicios y Clientes Especiales (ESCE) con el número de identificación del suministro (NIS) 6135951 (fojas 81 a 84). Asimismo, mediante Carta N° 1222-2021-ESPS presentada el 08 de julio del 2021 (S.I. N° 17300-2021), el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres de SEDAPAL remite información complementaria indicando, entre otros, que el usuario Asociación de Propietarios de la Lotización Semirústica Barrio de Descanso cuenta para su abastecimiento con un pozo de aguas subterráneas registrado en el catastro de usuarios con Código de Usuario N° 6135951 (fojas 119 a 120).

12. Que, por su parte, de lo advertido en los ítems i y ii) del décimo considerando de la presente Resolución, corresponde indicar que al numeral 1 del artículo 76° de “el Reglamento” 2, todo acto de disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado; no obstante, de acuerdo a la situación ocupacional de “el predio” advertida en ítem iii) del décimo considerando de la presente Resolución contrastado con la información solicitada a SEDAPAL detallada en el considerando precedente, se concluyó que “la Asociación”, de continuar interesada, podrá solicitar únicamente el 40% de “el predio” (173,076 m²), se encuentra ocupado por el tanque de agua de materia noble.

13. Que, en ese contexto, mediante Oficio N° 02077-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2021 (fojas 86 a 88) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le informó a “el administrado” lo advertido respecto de “el predio”, requiriéndole lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa y presentar nueva documentación técnica que corresponda únicamente al 40% de “el predio” (173,076 m²), el mismo que se encuentra ocupado por el tanque de agua de materia noble, **ii)** indicar la causal en la que enmarca su petición de compraventa directa, en atención lo establecido en el artículo 222° de “el Reglamento”; **iii)** presentar declaración jurada de no tener impediente para adquirir derechos reales, en atención lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; y; **iv)** documentación que acredite la causal invocada, en atención lo establecido en el artículo 223.2° de “el Reglamento”.

14. Que, es pertinente mencionar que esta Subdirección le otorgó a “la Asociación” el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (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; artículo 189.2° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

15. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue remitido a la dirección de correo electrónico signada por “la Asociación”: marcoantonioloayza@yahoo.es, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 20.4 del artículo 20 del “TUO de la Ley N° 27444”³; sin embargo, al no haber contado con el acuse de recibo respectivo, se procedió a la notificación vía Courier, de conformidad con el tercer párrafo del inciso 20.4 del artículo 20 del “TUO de la Ley N° 27444”⁴. En dicha diligencia, “el Oficio” fue notificado en el 14 de junio del 2021 en la dirección consignada por “la Asociación” en su solicitud (Calle Francisco Lazo N° 2740 – Lince – Lima - Lima), siendo recibido por Marco Loayza Meza con DNI N° 10783271 quien manifestó ser empleado (fojas 89 a 92); en ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.3 y 21.4 del “TUO de la Ley N° 27444”⁵. Por tanto, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 30 de junio del 2021.**

² Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

³ Artículo 20. Modalidades de notificación

20.4 El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello.

⁴ En caso de no recibirse respuesta automática de recepción en un plazo máximo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de efectuado el acto de notificación vía correo electrónico, se procede a notificar por cédula conforme al inciso 20.1.1, volviéndose a computar el plazo establecido en el numeral 24.1 del artículo 24.

⁵ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

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 su relación con el administrado.

16. Que, mediante escrito s/n presentado el 02 de julio del 2021 (S.I. N° 16726-2021), es decir, fuera del plazo otorgando en “el Oficio”, “la Asociación” pretende subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio” (fojas 93 a 95), para tal efecto adjunta: **1)** copia del Oficio N° 02077-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 31 de mayo del 2021 (fojas 96 a 97); **2)** copia del Documento Nacional de Identidad del señor Alcibiades Estela Mego (foja 98); **3)** certificado literal de la partida registral N° 01800035 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 99 a 100); **4)** planos perimétrico y de localización, y memoria descriptiva signados por arquitecto Juan Sánchez Gutiérrez (fojas 101 a 104); **5)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 105 a 108); **6)** copia de acta de acuerdo (foja 109); **7)** cinco (05) declaraciones juradas (fojas 110 a 114); **8)** comprobante de pago de fecha 21 de junio del 2021 (fojas 115); y, **9)** acta de inspección técnico policial de fecha 17 de julio del 2021 (fojas 116 a 118).

17. Que, sin perjuicio de la documentación presentada por “la Asociación” de manera extemporánea, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el oficio”; debiéndose declarar inadmisibles sus solicitudes de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida esta Resolución.

18. Que, no obstante, a lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto de “el predio”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0614-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0686-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA LOTIZACIÓN SEMIRÚSTICA BARRIO DE DESCANSO**, representada por Beatriz Sulca Pino, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones

SEGUNDO.- 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