



RESOLUCIÓN N° 1035-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 533-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO 9 DE OCTUBRE SECTOR LA INMACULADA DE VILLA**, representado por Wilson Castillo Huamán, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 837,85 m², ubicado al norte de terrenos propiedad del Estado – Cerro las Conchitas y al Oeste del Sector La Inmaculada en el 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 (en adelante “la 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 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 8 de abril del 2022 (S.I. N° 10078-2022), ASENTAMIENTO HUMANO 9 DE OCTUBRE SECTOR LA INMACUALADA DE VILLA, representado por Wilson Castillo Huamán (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: a) plano perimétrico (fojas 3); b) memoria descriptiva (fojas 4); c) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 3 de marzo del 2022 (fojas 7); y, d) acta de fundación de aprobación de estatutos del Asentamiento Humano 9 De Octubre Sector La Inmaculada De Villa (fojas 13).

3. 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

4. Que, el procedimiento de 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” y cuyos requisitos se encuentran

desarrollados en los artículos 100° y 223° de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN") .

5. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

6. Que, el numeral 5.8) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. 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.

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00760-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 29) del 21 de junio de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. Forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11414014 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37276.
- ii. Se encuentra dentro de Concesión minera con código N° 11000369Y01 de titular UNION ANDINA DE CEMENTOS S.A.A. UNACEM S.A.A., Concesión ATOCONGO SEIS, en estado Titulado.
- iii. Recae en zonificación PTP Zona de Protección de Tratamiento Paisajista, de acuerdo al plano de zonificación del Plan de Villa María del Triunfo, aprobado por ordenanza n° 1084-MML de fecha 11.10.07.
- iv. Según las imágenes satelitales de Google Earth, se observa que "el predio" es de forma irregular, ubicado sobre terreno eriazos, ladera de cerro, con pendiente pronunciada, habilitado y ocupado por una posesión informal de uso vivienda en proceso de consolidación, cuya antigüedad es posterior a febrero del 2020. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales.

11. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

12. Que, en tal contexto, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el segundo considerando de la presente resolución mediante los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

i) La legalización de apertura de libros Reg. N° 065 y el acta de fundación, aprobación de estatutos; no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio” en la medida que dichos documentos que acreditan la creación del Asentamiento Humano 9 de Octubre Sector La Inmaculada de Villa María del Triunfo.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 02450-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de julio de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 35), requirió a “la administrada” subsane lo siguiente: i) adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; ii) adjuntar el plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados(as) de la persona jurídica que integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa; y, iii) presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”. Para lo cual se le otorgó un 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, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue dirigido a la dirección indicada por “la administrada” en la solicitud descrita en el tercer considerando, sin embargo, tal como consta en el acta de constancia de primera visita del 5 de agosto del 2022 (fojas 38), se indica que dirección es incompleta dado que falta indicar el Asentamiento Humano, motivo por lo que no se pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución de “el Oficio”.

15. Que, en ese orden, mediante Memorando N° 3224-2022/SBN-DGPE-SDDI de 7 de septiembre de 2022 (fojas 40), se solicitó a la Unidad de Tramite Documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, el cual fue publicado en el diario La República el 14 de septiembre de 2022 (fojas 42), motivo por el cual, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas venció el 29 de septiembre de 2022.

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 44) y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “la administrada” no cumplió con subsanar el íntegro las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

18. Que, de otro lado, de otro lado, corresponde comunicar 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 N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 874-Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 216501W778

2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1133-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por el **ASENTAMIENTO HUMANO 9 DE OCTUBRE SECTOR LA INMACULADA DE VILLA**, representado por Wilson Castillo Huamán, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario