



RESOLUCIÓN N° 0789-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 639-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C DE HUAYCÁN**, representada por Abilio Gálvez Ayala, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 48 152,18 m², ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento 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 (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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de mayo de 2021 (S.I. 15435-2021), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C DE HUAYCÁN**, representada por Abilio Gálvez Ayala (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, para la ejecución del Proyecto de Desarrollo Social, Cultural, Deportivo y Ecológico (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad del representante de la administrada (fojas 3); **b)** copia simple de la Partida Electrónica N°14310425 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** copia legalizada del Testimonio del estatuto de la Asociación de Vivienda los angelitos de la Zona C de Huaycán (fojas 9); **d)** Acta de Asamblea Extraordinaria de fecha 08.10.20218 (fojas 17); **e)** copia de la Monografía del Proyecto de Desarrollo Social, Cultural, Deportivo y Ecológico de la Asociación de Vivienda Los Angelitos de zona C de Huaycán firmado por los dirigentes de “la administrada” (fojas 19);y, **f)** Copia del Plano Perimétrico Matriz – PP-01 de fecha enero de 2021 (fojas 23).

4. 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.

5. 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”.

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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.

8. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00857-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2021 (fojas 25), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra comprendido en cuatro (04) áreas con antecedente registral y un área en zona sin inscripción registral, según detalle siguiente:

| N° | CUS | Titular | Denominación | Partida | Área | (%) |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------|-------------------------------|-------------|-----------------|---------------|
| | | | | (O.R. Lima) | (m2.) | |
| 1 | 114033 | Estado | Predio Estatal | 13952938 | 15308.69 | 31.79 |
| 2 | 80006 | Estado | Predio del Estado | 13145588 | 9446.70 | 19.62 |
| 3 | 79720 | Estado | Predio del Estado | 13100595 | 8405.56 | 17.46 |
| 4 | 39622 | Estado - SBN | Predio destinado a Otros Usos | P02156663 | 1966.76 | 4.08 |
| 5 | Sin inscripción registral | | | | 13024.73 | 27.05 |
| ÁREA DEL PREDIO SOLICITADO | | | | | 48152.44 | 100.00 |

- ii. El predio inscrito en la Partida Registral N° P02156663 está destinado a otros usos, en el asiento 00006, describe la afectación en uso a favor del Obispado de Chosica, Municipalidad de Ate, comunidad Autogestionaria de Huaycán, sin embargo, en el asiento 00008 se resuelve la extinción de afectación en uso, por incumplimiento de la finalidad.
- iii. Recae parcialmente sobre tres procesos judiciales, según detalle:

| LEGAJO | EXPEDIENTE JUDICIAL | MATERIA LEGAL | AREA m2 | % | ESTADO |
|----------|---------------------|---------------------------|---------|-------|--------------|
| 149-2019 | 11528-2018 | Impugnación de Resolución | 1966.76 | 4.08 | No concluido |
| 414-2019 | 4029-2019 | Reindivicion Judicial | 8405.56 | 17.46 | No concluido |
| 415-2019 | 4030-2019 | Reindivicion Judicial | 9446.70 | 19.62 | No concluido |

- iv. “La administrada” no presentó la resolución o Acuerdo de Concejo del proyecto.
- v. Es un terreno de topografía accidentada y pendiente elevada, está conformado por cumbre y la parte alta de ladera de cerro, adyacente a posesiones informes informales por el lado Sur. Se encuentra en condición de desocupado, no se advierte cerco perimétrico que restrinja su acceso a terceros, según visualización de imágenes satelitales de Google Earth.

9. Que, en atención a lo señalado, ha quedado determinado que el área de 13024,73 m² (27.05% “del predio”) no cuenta con antecedente registral a favor del Estado; por lo que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas áreas, en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76° de “el Reglamento”; no obstante, se solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado.

10. Que, asimismo, se ha determinado que el área de 1 966.76m² (4.08% “del predio”) recae en el proceso judicial signado con el legajo N° 149-2019, que contiene el Expediente N° 11528-2018-0-1801-JR-CA-11, materia de Nulidad de Resolución o Acto Administrativo (Resolución N° 117-2016/SBN-DGPE, de fecha 20.09.2016), promovida por el Procurador Público de la Municipalidad Distrital de Ate, en contra de la SBN, de la revisión de la página web del Poder Judicial de Perú - Consulta de Expediente Judiciales (CEJ), se puede visualizar que el estado del proceso a la fecha es No Concluido (Para Sentenciar / Para Resolver); por lo que no es posible disponer del 4.08% de “el predio”.

11. Que, en atención a lo señalado, sólo el área de 33 160,95 m² (que representa el 68.87% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

12. Que, en el caso concreto corresponde precisar que la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizó en el marco del Decreto Supremo N° 008-2021/SBN y modificatorias, normativa vigente. Razón por la cual, mediante Oficio N° 03121-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 50), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación técnica presentada, requiriéndole lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente “el área disponible”, adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición; **ii)** presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente; considerando que de acuerdo al artículo 60° de “el Reglamento” en caso sea un proyecto de interés nacional, la declaración deberá ser emitida mediante Resolución Suprema, como rango mínimo, en caso sustente la venta directa en un proyecto de interés regional deberá adjuntar el Acuerdo de Concejo Regional que lo declara como tal.; y, **iii)** adjuntar la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”.

13. Que, es preciso señalar que de la revisión del oficio antes referido se observa que por error material esta Subdirección consigno el porcentaje del área disponible como “38.87 %”, debiendo ser lo correcto **68.87 %**, lo cual no modifica el “el área disponible referido en el décimo segundo considerando.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 04 de agosto de 2021 (fojas 50), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 19 de agosto de 2021**.

15. Que, mediante escrito presentado el 10 de agosto de 2021 (S.I. N° 20865-2021) (fojas 55), dentro del plazo otorgado en “el Oficio”, “la administrada” presenta nueva información técnica para su evaluación, reformulando su área a 33 160,95 m², asimismo adjunta la siguiente documentación: **a)** declaración jurada (fojas 58); **b)** plano perimétrico (fojas 60); **c)** Plano de Ubicación (fojas 65); **d)** memoria descriptiva (fojas

70); documentación técnica suscrita por el Arq. Manuel Emiliano Vargas Cuba de fecha agosto de 2021; y, e) copia de la Monografía del Proyecto de Desarrollo Social, Cultural, Deportivo y Ecológico de la Asociación de Vivienda Los Angelitos de zona C de Huaycán firmado por los dirigentes de “la administrada” (fojas 73).

16. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente Resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

- Respecto a reformular el pedido de venta directa y presentar nueva documentación técnica con el “área disponible”:

Esta Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01215-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de setiembre del 2021 (fojas 79), concluyendo, lo siguiente:

- a) Del contraste con el análisis gráfico del Diagnóstico del Informe Preliminar N° 857- 2021/SBN-DGPE-SDDI, se infiere que “la administrada” ha pretendido adecuar el área objeto de la solicitud de venta a la realidad registral, como resultado de ello, se tiene 3 poligonales que recaen sobre áreas con antecedente registral, no logrando del todo el objetivo, respecto del “Predio 01”, dado que se advierte que 970,25 m² que representa el 2,92% del área solicitada, se encuentra en área sin antecedente registral; conforme al siguiente cuadro:

Cuadro 01: Diagnostico de Predios

| Predio | CUS | Titular | Partida | Superposición | | | |
|------------------------------|--------|---------|----------|---------------------------|-------|------------------------|---------------|
| | | | | Área (m ²) | % | Área (m ²) | % |
| 01 | 114033 | Estado | 13952938 | 14338.44 | 43.24 | 15308.69 | 46.16 |
| | | | | Sin antecedente registral | | | |
| 02 | 80006 | Estado | 13145588 | | | 9446.70 | 28.49 |
| 03 | 79720 | Estado | 13100595 | | | 8405.56 | 25.35 |
| AREA TOTAL SOLICITADA | | | | | | 33160.95 | 100.00 |

En consecuencia, se concluye que “la asociación” no ha cumplido con excluir la totalidad del área sin antecedente registral.

- Respecto a presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente:

La administrada ha presentado copia de la Monografía del Proyecto de Desarrollo Social, Cultural, Deportivo y Ecológico de la Asociación de Vivienda Los Angelitos de zona C de Huaycán firmado por los dirigentes de su representada; la misma que fue evaluada por esta Subdirección a través de “el Oficio”; por lo que no constituye documento suficiente para acreditar que el proyecto que pretende desarrollar, sea de interés nacional o regional y que haya sido aprobado por el sector o entidad competente, tal como lo exige la causal invocada. En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado la segunda observación.

- Respecto de adjuntar la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”:

La administrada, presenta la Declaración jurada requerida firmada por su representante con fecha 10 de agosto del 2012, lo que se concluye que ha cumplido con subsanar la presente observación.

17. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” solo ha cumplido con subsanar una 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 en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. Que, finalmente 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N° 809-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2021 y los Informes Técnicos Legales Nros. 1093, 1094 y 1095-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C DE HUAYCÁN**, representada por Abilio Gálvez Ayala, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora De Desarrollo Inmobiliario