

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0080-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero de 2020

VISTO

El Expediente N° 455-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NELVA AIDE MOSTACERO LEÓN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 300 m², ubicado en la calle Huánuco, lote 04, manzana 78, distrito de Ancón, 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 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 presentado el 17 de mayo del 2018 (S.I. N° 18083- 2018), **NELVA AIDE MOSTACERO LEÓN** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", por posesión consolidada, supuesto regulado en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Lima el 13 de marzo de 2018 (fojas 3); **b)** Plano Perimétrico de "el predio" suscrito por arquitecto Luis Swayne Barrios en mayo de 2018 (fojas 6); **d)** Plano de Ubicación de "el predio" suscrito por arquitecto Luis Swayne Barrios en febrero de 2018



(fojas 6); **e)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 8); **f)** copia certificada de los formatos de las declaraciones juradas del impuesto predial (HR PU) correspondiente al año 2010 (fojas 9 y 10); **g)** copia certificada de los recibos de pago del Impuesto Predial emitidos por la Sub Gerencia de Tesorería de la Municipalidad Distrital de Ancón el 24 agosto de 2017, 27 de febrero de 2015, 27 de diciembre de 2013 (fojas 11,12 y 13); **h)** copia certificada de los comprobantes de pago emitidos por la Municipalidad distrital de Ancón – Agencia Villas de Ancón N° 004771, 004772, 004769, 004770, 004767, 004768 (fojas 14, 15 y 16); **i)** copia certificada de los recibos de pago de los Arbitrios emitidos por la Sub Gerencia de tesorería de la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 17, 18 y 19); **j)** copia certificada de la Constancia de Domicilio emitida por el Juzgado de Paz de Ancón el 17 de marzo del 2018 (fojas 20); **k)** copia certificada de la Constancia de Posesión N°3806-2017-MDA-GDU-SGUCHU, emitida por La Municipalidad de Ancón el 21 de setiembre del 2017 (fojas 21); **l)** copia certificada de la Constancia de Posesión N°2144-2015-MDA-GDU-SGUCHU, emitida por La Municipalidad de Ancón el 31 de octubre del 2015 (fojas 22); **m)** copia certificada de la Constancia de Posesión N°L-78-04, emitida por La Municipalidad de Ancón el 07 de abril del 2014 (fojas 23); **y, n)** copia certificada de la Constancia de Posesión de Lote de Terreno N° 033-2004, emitida por La Municipalidad de Ancón el 05 de marzo del 2004; (fojas 24).

4. Que, el procedimiento 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, 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.

6. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

7. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 701-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2018 (fojas 26), concluyendo respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito en un ámbito de mayor de extensión a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26225 (fojas 28); **ii)** se superpone con el ámbito del proceso judicial con N° de Legajo: 201-2015; **iii)** no ha sido posible correlacionar la documentación presentada para acreditar la posesión de lote de terreno de fecha 05 de marzo de 2004, con los recibos de pago de impuesto predial debido a que



RESOLUCIÓN N° 0080-2020/SBN-DGPE-SDDI

tienen otra ubicación; **iv)** se encuentra en Zona Residencial de Densidad Media con Restricciones – RDM (fojas 90).

8. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2168-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 33) está Subdirección solicitó a “la administrada”: **i)** presente nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” con una antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculador a “el predio” en virtud al literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva” N° 006-2014/SBN; y, **ii)** acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos.

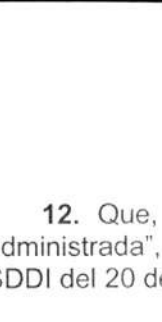
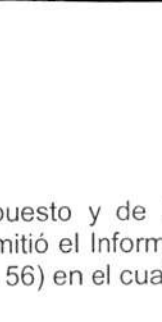

9. Que, mediante escrito presentado el 28 de setiembre del 2018 (S.I N° 35802-2018) (fojas 24) “la administrada” solicita ampliación de plazo para subsanar las observaciones; formuladas en “el Oficio”. En ese sentido mediante Oficio N° 2640-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2018 se amplía el plazo excepcionalmente y por única vez por quince (15) días hábiles de conformidad con el numeral 7.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN, por lo que el plazo para subsanar venció el 26 de octubre de 2018.

10. Que, mediante escrito presentado el 11 de octubre del 2018 (S.I N° 37205-2018) (fojas 39) “la administrada”, dentro del plazo adjunta entre otros lo siguiente: **i)** copia fedateada de la Constancia de Posesión de fecha 16 de setiembre de 2010 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 42), **ii)** copia fedateada del Certificado de Jurisdicción de “el predio” emitida por la Municipalidad distrital de Ancón, **iii)** copia fedateada de la constancia de posesión de Lote de terreno del 05 de marzo de 2004 emitida por la Municipalidad distrital de Ancón (fojas 43), **iv)** copia fedateada del certificado de zonificación y vías N° 023-2018/MDA/GDUYT/SGUCHU, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 20 de setiembre del 2018 (fojas 44), **v)** copia fedateada de la Carta N° 064-2018-MDA-GDUYT-SGUCHU del 04 de octubre de 2018 emitida por la Municipalidad distrital de Ancón (fojas 45).


11. Que, mediante escrito presentado el 16 de octubre del 2018 (S.I N° 37659-2018) (fojas 50) “la administrada” adjunta Constancia de Vivencia del 16 de noviembre de 2009 emitida por la Asociación de Posesionarios y Residentes Villas de Ancón APREVIA.



12. Que, en virtud de lo expuesto y de la documentación presentada por "la administrada", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 693-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2019 (fojas 56) en el cual concluye, entre otros, que:

- 
- 
- 
- i) Se advierte a pesar de que la constancia de posesión de lote de terreno otorgado por la Municipalidad distrital de Ancón de fecha 05-03-2004, y la constancia otorgado por la Municipalidad distrital de Ancón de fecha 16-09-2010, coinciden con el área solicitada de "el predio" (300,00 m²). Sin embargo no es posible correlacionarlo en tanto que las denominaciones de los Lotes, manzanas y de las denominaciones de las Asociaciones no concuerdan.
 - ii) La Carta N° 064-2018-MDA-GDUYT-SGUCHU, indica que la Actual Asociación Popular Las Lomas de Ancón –ASPOLA formaba parte de la Asociación de Posesionarios y Residentes de Villas de Ancón –APREVIA, en cuyo plano de lotización del 2003 se consignaba el lote en cuya posesión se encuentra la Sra. Nelva Aide Mostacero León como Mz. 120 lote 10, se advierte que en la Constancia del año 2010, se consigna al predio de la **Mz. 165 y Lote 04**, correspondiente a la Asociación de Posesionarios y Residentes de Villas de Ancón –APREVIA y no como Mz. 120, Lote 10, existiendo discrepancias con lo indicado en dicha Carta, asimismo, no menciona a la **Asociación Pro Vivienda "Villas de Ancón"**, indicado en la Constancia del año 2004.
 - iii) Es preciso señalar que mediante escrito del 16 de octubre de 2018 (SI: 37659-2019) la COFOPRI presentó el Oficio N° 1683-2018-COFOPRI/OZLC del 18 de abril de 2018 en el que indica entre otros lo siguiente: **a)** La Asociación popular Las Lomas de Ancón a nivel integral acredita la ocupación de sus lotes de forma progresiva desde el año 2005, de acuerdo al D.L. N° 1202 (del 01-01-2005 al 24-11-2010); toda vez que adjuntan constancias de posesión emitidas por la Municipalidad distrital de Ancón, lo manifestado es corroborado con las imágenes satelitales de Google Earth que muestra ocupación en enero del 2010; **b)** La jefatura de la Oficina Zonal Lima-Callao dispuso se suspendan todas las acciones de campo y de diagnóstico en el ámbito ocupado por la posesión informal Asociación Popular Las Lomas de Ancón – ASPOLA hasta que termine el proceso judicial pendiente, para luego continuar con su correspondiente estudio diagnóstico en virtud del Decreto Legislativo N° 1202.

13. Que, mediante escrito presentado el 13 de junio de 2019 (S.I. N° 19368- 2019) (fojas 58) "la administrada" adjunta, la documentación siguiente: **a)** impresión de toma fotográfica (fojas 60); **b)** copia simple de la solicitud presentada ante la Asociación Pro Vivienda "Villas de Ancón" del 04 de setiembre de 2003 (fojas 61).



14. Que, en tanto a la documentación presentada por "la administrada" se advierte que el predio solicitado vendría siendo ocupado con fines de vivienda y se encontraría dentro de un ámbito de mayor extensión con ocupación informal, es pertinente mencionar que de acuerdo al artículo 4° del Decreto Legislativo N.º 1202, que modifica el Decreto Legislativo N.º 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, prescribe que COFOPRI ejecuta de oficio y de manera progresiva "La adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010"¹.

15. Que, en ese marco legal, mediante Oficio N° 2363-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio del 2019 (fojas 61), reiterado mediante el Oficio N° 2736-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 62) del 21 de agosto de 2019, se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Lima-

¹ Fecha de publicación de la Ley N.º 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"



RESOLUCIÓN N° 0080-2020/SBN-DGPE-SDDI

Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, informe si dicha entidad continua ejecutando el Programa de Adjudicación de Lotes – PAL, en el marco del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26 del decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el texto Único ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal²; toda vez que “el oficio” indicó a esta Subdirección que debido a un proceso judicial en curso se suspendieron todas las acciones de campo y de diagnóstico en el ámbito de la posesión informal asociación popular “Las Lomas de Ancón” – ASPOLA hasta que el proceso judicial pendiente culmine.

16. Que, en atención a lo solicitado, COFOPRI mediante Oficio 5283-2019-COFOPRI/OZAYAC presentado el 24 de setiembre del 2019 (S.I. N° 31701-2019) (fojas 64), nos informa: que, debido a un proceso judicial en curso se suspendieron todas las acciones de formalización, hasta que el proceso judicial concluya (Expediente N° 6928-2015-0-1801-JR-CI-26), cuya información fue brindada en su oportunidad por el procurador público de la SBN mediante oficio N° 723-2019/SBN-PP del 18 de julio de 2019, donde indica que el proceso judicial se encuentra en trámite. En ese sentido, indicó que COFOPRI aún debe mantener suspensión de todas las acciones técnico –legales en el ámbito geográfico materia de proceso judicial en tanto se encuentre en curso un proceso judicial (en el cual se discute el derecho de propiedad); no siendo posible realizar procedimientos administrativos sobre el área judicializada de acuerdo a lo dispuso por el artículo 4³ del Decreto Supremo N° 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

17. Que, en virtud de lo informado por COFOPRI y a fin de evitar posibles nulidades, resulta necesario que esta Subdirección, como órgano de línea de la SBN, determine su competencia, en el marco el numeral 72.1) del artículo 72° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba el Texto único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “el TUO de la Ley N° 27444”), que

² Artículo 4.- Programas de Adjudicación de Lotes con fines de Vivienda

Modifícase el artículo 27 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, modificado por el artículo 12 de la Ley N° 27046, Ley Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, correspondiente al artículo 26 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC, de acuerdo al siguiente texto:

*Artículo 26.- Para ser beneficiario de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda, los interesados deben ser empadronados por COFOPRI en el Padrón correspondiente al programa por ejecutarse, y cumplir con los procedimientos, requisitos y condiciones que se establezcan mediante el Reglamento del presente Decreto Legislativo. La adjudicación de lotes con fines de vivienda, se realiza previa calificación individual de los beneficiarios, a título oneroso y a valor arancelario, siempre y cuando no sean propietarios o copropietarios de otro inmueble destinado a vivienda dentro de la misma provincia donde se ejecuta el Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda. No será a título oneroso en los casos que se trate de reubicaciones.

(...)
La adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda se ejecuta de oficio y de manera progresiva por COFOPRI sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010, fecha de publicación 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.

(...)*.

³ *Artículo 4.- (...) Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso. (...)



establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

18. Que, el numeral 1) del artículo 3° de “el TUO de la Ley N° 27444”, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

19. Que, el literal g) del artículo 14° de “la Ley” establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.

20. Que, por su parte, el artículo 77 de “el Reglamento” prevé las causales de excepción para la procedencia de una venta directa de bienes de dominio privado del Estado a favor de particulares, siendo una de ellas la establecida en el literal c); precisando, sin embargo, que no sólo basta con que se cumplan los requisitos, sino que además lo solicitado **no debe encontrarse comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.**

21. Que, en ese marco legal, si bien es cierto el procedimiento de PAL se encuentra suspendido, no es menos cierto que el “el predio” se encuentra comprendida dentro del procedimiento de formalización de la propiedad “Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL”, que regula el citado Decreto Legislativo, el cual constituye una norma especial de competencia del COFOPRI; por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa formulada por “la administrada”; debiendo disponerse su archivamiento una vez consentida la presente resolución.

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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 073-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0102-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **NELVA AIDE MOSTACERO LEÓN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES