



RESOLUCIÓN N° 1252-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre de 2019

VISTO

El Expediente N° 785-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS CHANKAS**, representado por su presidente Marino Villanueva Yarasca, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 30 800,00 m² ubicada en el sector La Hoyada, distrito de Andrés Avelino Caceres Dorregaray, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 40048049 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, con CUS N° 53707, 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 18 de septiembre del 2017 (S.I. N° 31725-2017), la Asociación de Vivienda Los Chankas, representado por su presidente Marino Villanueva Yarasca (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)** copia fedateada del certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Ayacucho el 12 de enero del 2017 (fojas 7); **b)** copia fedateada de la partida registral N° 11033087 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ayacucho (fojas 8); **c)** copia legalizada de la escritura pública de constitución social y estatutos y modificación de "la



administrada" (fojas 15); **d**) copia fedateada de la Resolución de Alcaldía N° 159-2016-MDAACD/A emitida por la Municipalidad Distrital de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray el 2 de junio del 2016 (fojas 30); **e**) copia fedateada de la Resolución Ministerial N° 0191-2010-AG emitida por el Ministerio de Agricultura el 23 de febrero del 2010 (fojas 34); **f**) memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 42); **g**) plano perimétrico y ubicación correspondiente a "el predio" (fojas 44); **h**) copia legalizada de la Resolución N° 0845-2009-COFOPRI/OZAYAC emitida por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – Oficina Zonal de Ayacucho el 7 de julio del 2009 (fojas 54); **i**) copia legalizada de la Resolución de Gerencia N° 13-031-0000806 emitida por el Servicio de Administración Tributaria de Huamanga el 28 de febrero del 2013 (fojas 62); **j**) copia legalizada del certificado de posesión N° 76-2007-MPH.GDUyR/SGCUyL emitida por la Municipalidad Provincial de Huamanga el 8 de agosto del 2007 (fojas 63); **k**) copia simple de la relación de padrón general de "la administrada" (fojas 65); y, l) plano de trazado de vías de octubre del 2007 (fojas 83).

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 complementa 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° 198-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de septiembre del 2017 (fojas 84), 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° 40048049 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, con CUS N° 53707 (fojas 91); **ii**) se encuentra en Zona Residencial de Densidad Media con Restricciones – RDMr; **iii**) se encuentra a 217 m² a la margen derecha del Aeropuerto Coronel FAP Duarte Mendivil; **iv**) según la Ficha Técnica N° 2576-2016/SBN-DGPE-SDS del 25 de octubre del 2016, "el predio" se encuentra ocupado por terceros, donde se observan viviendas de adobe y material noble (fojas 90).

8. Que, mediante escrito presentado el 17 de octubre del 2017 (S.I N° 36228-2017) (fojas 110) "la administrada" adjunta la siguiente documentación: a) copia legalizada de la Asamblea Extraordinaria celebrada el 14 de octubre del 2017 (fojas 112); y, b) copia simple de la relación de los poseionarios de "la administrada" (fojas 117).





RESOLUCIÓN N° 1252-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, mediante escrito presentado el 20 de octubre del 2017 (S.I N° 36730-2017) (fojas 122) "la administrada" adjunta la copia legalizada del certificado de parámetros urbanísticos edificatorios CPUyE N° 83-2017 emitido por la Municipalidad Distrital Andrés Avelino Cáceres Dorregaray el 19 de octubre del 2017 (fojas 123).

10. Que, en tanto a la documentación presentada por "la administrada" así como en la Ficha Técnica señalada en el séptimo considerando, se advierte que el predio solicitado vendría siendo ocupado con fines de vivienda, contando además con los servicios básicos de agua y luz. En ese sentido, 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.

11. Que, en ese marco legal, mediante Oficio N° 2909-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre del 2017 (fojas 125), se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, informe si dicha entidad tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre "el predio", lo cual fue comunicado a "la administrada" con el Oficio N° 2899-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre del 2017 (fojas 126). En atención a lo solicitado COFOPRI, mediante Oficio 2473-2017-COFOPRI/OZAYAC presentado el 01 de diciembre del 2017 (S.I. N° 42316-2017) (fojas 127), nos informa, entre otros, que no ha ejecutado acciones de formalización en "el predio" y tampoco ha sido comprendido en el POI 2017.

12. Que, mediante Oficio N° 3352-2017/SBN-DGPE.-SDDI del 14 de diciembre del 2017, se solicitó a COFOPRI que informe las acciones realizadas con posterioridad a la emisión de la Resolución N° 0845-2009-COFOPRI/OZAYAC del 7 de julio del 2009 (fojas 54), adjuntada en copia legalizada a su solicitud de venta directa de "la administrada" se indica que "el predio" se encuentra posesionado por "la administrada", por lo que debe transferirse a su favor. En atención a lo solicitado COFOPRI, mediante Oficio 195-2018-COFOPRI/OZAYAC presentado el 31 de enero del 2018 (S.I. N° 03210-2018) (fojas 129), nos informa, entre otros, que no inició procesos de formalización por cuanto el marco legal del Decreto Legislativo N° 803 solo faculta la intervención de terrenos del Estado con posesión al 31 de diciembre del 2004; sin embargo, con el nuevo marco legal (Decreto Legislativo N° 1202) COFOPRI se encuentra facultado a formalizar terrenos del Estado posesionados del 01 de enero del 2005 al 24 de noviembre del 2010, por lo que "el predio" ha sido identificado como matriz posible de ser intervenido en el presente periodo bajo el marco legal citado.

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"



13. Que, mediante escrito presentado el 04 octubre del 2018 (S.I N° 36495-2018) (fojas 130) "la administrada" solicita la devolución del expediente y autoriza al abogado Pedro Vidal Pizarro Acosta para que recoja el referido expediente.

14. Que, mediante el escrito presentado el 19 de julio del 2019 (S.I. N° 24366-2019) (fojas 137) el presidente de "la administrada" solicita el desistimiento y devolución de documentos originales de la S.I. N° 31725-2017 presentada el 18 de septiembre del 2017, adjuntando diversa documentación (fojas 139 al 155). En atención a lo solicitado, con Oficio N° 4343-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 156) se le indicó que, si bien es cierto, ejerce la presidencia de "la administrada"; también lo es que, no cuenta con facultades expresas para de desistirse de un procedimiento, siendo que, para tal efecto correspondía presentar un poder especial indicando expresamente la potestad de solicitarlo, razón por la que se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", en virtud al numeral 143.4 del T.U.O. de la Ley N° 27444.

15. Que, de acuerdo al cargo de "el Oficio", este fue notificado el 29 de noviembre del 2019 en las instalaciones de esta Superintendencia al representante de "la administrada", abogado Pedro Vidal Pizarro Acosta, quien se identificó con DNI N° 28214230, por lo que el plazo otorgado venció el 17 de diciembre del 2019. Es pertinente mencionar que el presidente de "la administrada" no ha cumplido con precisar lo requerido correspondiendo hacer efectivo el apercibimiento, debiendo tenerse por no presentado el desistimiento formulado.

16. Que, en ese sentido corresponde que esta Subdirección se pronuncie sobre la solicitud de venta directa presentada por "la administrada". Siendo que, como parte de la etapa de calificación se procedió a actualizar la información remitida en el décimo tercer considerando, en ese sentido, mediante Oficio N° 4344-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2019 (fojas 160) se solicitó a COFOPRI, informe si dicha entidad tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre "el predio". En atención a lo solicitado COFOPRI, mediante Oficio 2530-2019-COFOPRI/OZAYAC presentado el 17 de diciembre del 2019 (S.I. N° 40327-2019) (fojas 161), nos informa, entre otros, que del estudio preliminar se ha identificado que "la administrada" posee el predio inscrito en la partida registral N° 40038518 y aparentemente la integridad de la partida en consulta, por lo que se ha visto por conveniente incorporar a "el predio" al Plan Operativo del 2020, y su formalización estará condicionada a que el informe de diagnóstico sea positivo.

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 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);



RESOLUCIÓN N° 1252-2019/SBN-DGPE-SDDI

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, habiéndose verificado que en “el predio” se cumplirían supuestos previstos en el Decreto Legislativo N° 1202, anteriormente citado; y, habiendo informado la Oficina Zonal de Ayacucho de COFOPRI que procederá a incorporar a “el predio” al Plan Operativo del 2020, y su formalización estará condicionada a que el informe de diagnóstico sea positivo, por lo que se concluye que “la administrada” 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° 1486-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1504-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS CHANKAS**, representado por su presidente Marino Villanueva Yarasca, 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES