



RESOLUCIÓN N° 171-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero de 2020

VISTO



El expediente N° 1194-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CERRO VOLCÁN DORMIDO**, representada por su presidente Elizabeth Sarita Fabián Sabino mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 45 000,00 m², ubicada en el distrito de Huaral, provincia de Huaral, 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 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de octubre de 2019 (S.I. N° 34189-2019) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CERRO VOLCÁN DORMIDO**, representada por su presidente **Elizabeth Sarita Fabián Sabino**, (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** acta de

¹ **Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su 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.





adjudicación del 8 de mayo de 2016 otorgada por Fani Eufemia Muñoz Conchucos a favor de "la administrada" (fojas 06); **b)** copia simple del contrato de compra venta otorgada por Juan Teodolfo Muñoz Valladares y Oliva Conchucos Torres a favor de Fani Eufemia Muñoz Conchucos del 9 de diciembre de 1997(fojas 8); **c)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Christian Jesús ArcayaTong en agosto de 2012 (fojas 11); **d)** verificación de constatación de posesión suscrita por el Juzgado de Paz de Primera Nominación del distrito de Chancay el 16 de marzo de 2018 (fojas 13), **e)** copia del recibo de pago del impuesto predial -2019, emitido por la Municipalidad Provincial de Huaral el 4 de setiembre de 2019 (fojas 16); **f)** copia simple de la declaración jurada HR y PR del impuesto predial 2019 (fojas 17 y 18), **g)** copia de la partida registral N° 60137913 en el Registro de Asociaciones (fojas 20), **h)** copia del certificado de vigencia de la partida N°60137913 en el Registro de Personas Jurídicas (fojas 21); **i)** copia simple del acta de asamblea general extraordinaria, suscrita el 13 de octubre de 2019 por "la Asociación"(fojas 23); **j)** copia simple del libro padrón de socios de "la Administrada" (fojas 28 al 48); y, **k)** plano perimétrico -matriz – P-01, suscrito por el ingeniero civil Christian Jesús Arcaya Tong (fojas 49).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/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 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, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

9. 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 nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 1477-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2019 (fojas 50) en el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone con área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 60138290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral signado con CUS N° 98730; **ii)** 19 178,41m² (42,61 % de "el predio") se superpone



RESOLUCIÓN N° 171-2020/SBN-DGPE-SDDI

parcialmente con proceso extra judicial con código M_1028_2015) y con proceso judicial N° Legajo 232-2019, estado no concluido; **iii**) 21 811,19 m² (48,47% de "el predio"), se encuentra ocupado por posesión informal, cuya ocupación es posterior a marzo de 2012, se ubica en ladera de cerro y no se encuentra delimitado con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros, conforme lo señalado en las Fichas Técnicas N.° 0744-2015/SBN-DGPE-SDAPE y N°0973-2018/SBN-DGPE-SDS así como lo visualizado en las imágenes satelitales del Google Earth.



11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, advirtiéndose que: **i**) el contrato privado de compra venta, certificado por el Juez de Paz, Antonio Meza Marzano el 9 de diciembre de 1997, no contiene información suficiente que permita correlacionarlo con "el predio", en la medida que señala que colinda con terrenos eriazos y señala un área mayor a la solicitada en su escrito de compra venta; **ii**) el acta de adjudicación a favor de la Asociación de Vivienda Cerro Volcán Dormido del 8 de mayo de 2016, ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por lo que no acredita formalmente la antigüedad de la posesión; **iii**) el acta de verificación de constatación de posesión, emitido por el Juzgado de Paz de Primera Nominación del distrito de Chancay del 16 de mayo de 2018, ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por lo que no constituye medio probatorio idóneo para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión; **iv**) el recibo de pago del 4 de setiembre de 2019, emitido por la Municipalidad Provincial de Huaral, correspondiente al impuesto predial del año 2019 y la declaración jurada del impuesto predial -HR y PR-2019 emitidos por la Municipalidad Provincial de Huaral han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010 por tanto tampoco resultan idóneos para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión.



12. Que, esta Subdirección mediante el Oficio N° 128-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2020, en adelante "el Oficio" (fojas 57), requirió a "la administrada" que presente i) nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de "el predio", con una antigüedad mayor a cinco años (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en virtud del literal k) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", debiendo precisar que los documentos deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud de compra venta; y, ii) podrá presentar plano visado por la Municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el oficio", para que subsane las observaciones advertidas.

13. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección indicada por "el administrado" en su escrito señalado en el tercer considerando de la presente Resolución (fojas 01), sin embargo tal como consta en el Informe de devolución de la empresa Olva Courier, la dirección señalada no existe por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución del documento, sin embargo con fecha 27 de enero de 2020, se notificó en las instalaciones de esta Superintendencia a "la administrada", por lo que de



conformidad con el numeral 21.4.² del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 18 de febrero de 2020 (fojas 58).

14. Que, mediante escrito presentado el 17 de febrero de 2020 (S.I. N° 03887-2020) (foja 60) es decir dentro del plazo otorgado, "la administrada" presenta los documentos siguientes: i) copia de la declaración jurada del impuesto predial correspondiente al año 2000 (fojas 66 y 67); ii) fotos de la ubicación de "el predio" (fojas 68 al 71); y, iii) formulario único de trámite emitido por la Municipalidad Provincial de Huaral el 13 de febrero de 2020 (fojas 72).

15. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el décimo primer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

15.1 Respecto a presentar documentación que acredite la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010

Corresponde determinar si la documentación presentada por "la administrada" cumple formalmente con acreditar el ejercicio de posesión sobre "el predio" con una antigüedad mayor a 5 años cumplida el 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN", conforme se detalla a continuación:

- En cuanto a la declaración jurada del impuesto predial, emitida por la Municipalidad Provincial de Huaral correspondiente al año 2000 (fojas 66 y 67), han sido emitidas y canceladas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por lo que no constituyen medios probatorios idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión en "el predio", no cumpliendo por tanto lo indicado en el numeral J.1 de la Directiva N° 006-2014/SBN.
- En cuanto al Formulario único de Trámite emitido por la Municipalidad Provincial de Huaral el 13 de febrero de 2020, constituye un trámite administrativo solicitado ante la citada comuna para gestionar la visación de plano y memoria por lo que no acredita formalmente la antigüedad de la posesión en "el predio" (fojas 72).
- En cuanto a las fotografías presentadas por "la administrada", no son medios probatorios idóneos que acrediten la antigüedad de la posesión en "el predio".

De lo expuesto, se concluye que, "la administrada" no ha cumplido con subsanar la presente observación.

15.2 Respecto a la presentación del plano visado por la Municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra;

- De la revisión de los documentos presentados por "la administrada" se advierte que obra un formulario único de trámite presentado ante la Municipalidad Provincial de Huaral ante la cual se está gestionando la visación de planos, sin embargo no adjunta la documentación solicitada, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.

16. Que, es conveniente precisar que "la administrada" no ha cumplido con subsanar las observaciones contenidas en "el Oficio", por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa

2 Artículo 21. Régimen de la Notificación Personal

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 de su relación con el administrado.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 171-2020/SBN-DGPE-SDDI

disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 070-2019/SBN-GG, el Informe de Brigada N° 172-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0188-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CERRO VOLCÁN DORMIDO**, representada por su presidente Elizabeth Sarita Fabián Sabino, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. N° 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