



## **RESOLUCIÓN N° 433-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de mayo de 2019

**VISTO:**



El expediente N° 1142-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CERRO VOLCÁN DORMIDO**, representada por su presidente Fredy Salvador Muñoz Conchucos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos áreas de 45 000,00 m<sup>2</sup> y 30 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Macatón, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima, en adelante "el predio 1" y "el predio 2"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 30 de noviembre de 2018 (S.I. N° 43774-2018) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CERRO VOLCAN DORMIDO**, representada por su presidente Fredy Salvador Muñoz Conchucos (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio 1" y "el predio 2" en virtud de la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: a) ( fojas 456 ).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º 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, 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. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 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.



6. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto 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 6.3) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN".

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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 1485-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2018 (fojas 457), concluyendo lo siguiente: **i)** "el predio 1" se superpone totalmente con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N.º 60138290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral (fojas 460), CUS N.º 98730, del cual 26 479,30 m<sup>2</sup> (58.84% de "el predio 1") se encuentra ocupada por módulos precarios, de acuerdo a la inspección realizada el 18 de abril de 2018 realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión, registrada en la Ficha Técnica N.º 973-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 462) y el Plano Diagnostico N.º 2669-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 461); **ii)** "el predio 2" se encuentra ubicado en un área sin inscripción registral; **iii)** "la administrada" no ha presentado documentos que acrediten su posesión con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; **y, iv)** "el predio 1" y "el predio 2" se encontrarían en un ámbito sin zonificación, conforme se desprende del plano de zonificación de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huaral 2010-2015.



9. Que, en tal sentido, dado que el artículo 4º 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<sup>1</sup>"; mediante Oficio N.º 3876-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2018 (fojas 464), 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 1" y "el predio 2".



<sup>1</sup> 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° 433-2019/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, mediante Oficio N.° 945-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 13 de febrero de 2019 (S.I. N.° 04460) (fojas 466), Oscar Alfonso Tarazona Yabar, Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI, informa que “el predio 1” y “el predio 2” se ubican en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado y no viene ejecutando procesos de saneamiento físico-legal.



11. Que, en tal sentido debemos señalar que, “la administrada” peticona la venta directa de “el predio 1” y “el predio 2” amparándose en el numeral c) del artículo 77° de “el Reglamento”, por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar su requerimiento en el marco de la causal invocada, la que prevé cuatro requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, caso contrario de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.



12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la administrada” a través del Oficio N° 565-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 468), requiriéndole lo siguiente: **i)** nueva documentación técnica en la que excluya el área que no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia y la que no se encuentra ocupada; **ii)** nuevos medios probatorios que acrediten la posesión sobre el área de titularidad del Estado desde antes del 25 de noviembre de 2010, dado que los que adjuntó, tal como se le indicó, no resultan idóneos; **iii)** certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita acreditar la compatibilidad de uso del área de titularidad del Estado con la zonificación establecida; y, **iv)** acta de asamblea general en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes que se encuentran en el área de titularidad del Estado, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo 6° de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”.

13. Que, el 25 de febrero de 2019 “el Oficio” fue notificado bajo puerta en la segunda visita en el domicilio señalado por “la administrada” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, conforme se advierte en el Acta de Notificación bajo puerta N° 001490 (fojas 472), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21<sup>2</sup> del “TUO de la LPAG”, en la medida que en la primera visita realizada el 22

<sup>2</sup>Artículo 21.- Régimen de la notificación personal  
(...)



de febrero de 2019, no se encontró al representante de “la administrada” u otra persona, razón por la cual se tiene por bien notificado “el Oficio”; por lo tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, venció el 19 de marzo de 2019.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 473) “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiéndose declarar inadmisibles su pedido 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 teniendo en cuenta las observaciones realizadas y que debe contar con los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

15. 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 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 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 532-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 556-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CERRO VOLCÁN DORMIDO**, representada por su presidente Freddy Salvador Muñoz Conchucos, según los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión para que proceda de conformidad con sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.  
P.O.I. N.º 20.1.1.4.



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

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.