

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 888-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de septiembre de 2019

**VISTO:**

El expediente N° 982-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CÉSAR AUGUSTO HOYOS RAMOS** y **NELLY SOLEDAD TINEO DE LA CRUZ DE HOYOS** mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 500,00m<sup>2</sup>, ubicada en Av. Los cuarzos, Mz. D, Lote 41, Cerro Colorado, distrito de Pucusana, 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, (en adelante "el T.U.O. de la Ley") 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.

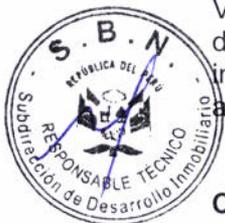
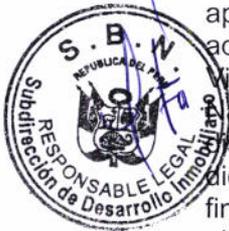
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano 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 10 de octubre de 2018 (S.I. N° 37050-2018) **CESAR AUGUSTO HOYOS RAMOS** y **NELLY SOLEDAD TINEO DE LA CRUZ DE HOYOS** (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"<sup>1</sup> (foja 1). Para

<sup>1</sup> 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



tal efecto adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia de su documento de identidad (fojas 3); **b)** contrato privado de transferencia de derechos de posesión otorgado por Alejandro Aquiles Carrillo Agapito a su favor el 8 de junio de 2007 (fojas 5); **c)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 1218-2018, expedido por la Subdirección de Registro y Catastro el 12 de setiembre de 2018 (fojas 8); **d)** plano perimétrico, plano de ubicación-localización y memoria descriptiva suscritos por el arquitecto Percy V. Avalos Cuya en octubre de 2008 (fojas 9,10 y 11); **e)** Constancia de Posesión por servicios básicos 0389-2018-GDU/MDP emitida por la Municipalidad de Pucusana el 26 de setiembre de 2018 (fojas 12); **f)** Constancia de no adeudo N° 031-2018/SGRTYR/MDP emitido por la Municipalidad distrital de Pucusana el 1 de setiembre de 2018 (fojas 13); **g)** copias simple de declaraciones juradas de Hr y Pr del año 2007 al 2018 (fojas 15 al 57); **h)** recibos de pago por concepto de Impuesto predial y arbitrios de los años: 2009 (cancelado el 7-09-2011), 2010 (cancelado el 07-09-2011 y 7-09-2011), 2011 (cancelado el 08-05-2013 y 7-09-2011), 2012 (cancelado el 08-05-2013 y 17-10-2017), 2013 (cancelado el 08-05-2013), 2014 (cancelado el 17-10-2017), 2015 (cancelado el 17-10-2017), 2016 (cancelado el 17-10-2017), 2017 (cancelado el 17-10-2017) y 2018 (cancelado el 2018) (fojas 58 al 79); y **i)** copia simple de recibo de pago N° 008087 (cancelado el 7-06-2007) correspondiente a los impuestos prediales 2007, emitido por la Municipalidad distrital de Pucusana (fojas 80).



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 setiembre 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.

---

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.



## **RESOLUCIÓN N° 888-2019/SBN-DGPE-SDDI**

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 formal, se elaboró el Informe Preliminar N° 1256-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2018 (foja 81) en el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana (fojas 85) signado con CUS N° 37658; y, **ii)** se encuentra totalmente en Zona Residencial de Densidad Media (RDM) (fojas 83).

11. Que, en tal sentido, con oficio N° 32-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2019 (fojas 93), se solicitó a la Municipalidad Distrital de Pucusana se sirva a informar sobre la ubicación exacta de "el predio" y si los documentos presentados por "los administrados" como la copia fedateada de declaración jurada de autovaluo-HR, correspondiente al año 2007 y el recibo de pago por impuesto predial N°008087 correspondiente al año 2007, corresponden a este.

12. Que, en atención a la información solicitada a la citada comuna, mediante escrito presentado el 9 de enero de 2019 (S.I. N° 00639-2019) "los administrados", adjuntan la Declaración Jurada de Hr del 2007 emitido por la Municipalidad de Pucusana el 12 de junio de 2007 (fojas 96 y 97); y la Resolución Directoral N° 101/DR/MDP/07 emitida por la Municipalidad de Pucusana el 3 de agosto de 2007 (fojas 98).

13. Que, mediante Oficio N° 155-2019-DA/MDP presentado el 13 de febrero de 2019 (S.I. N° 04659-2019) (fojas 99) la Municipalidad distrital de Pucusana informa que "los administrados" se encuentran registrados en el padrón de contribuyentes con el código de contribuyente N° 0003834, consignando como dirección la Av. Los Cuarzos Mz. D, Lote 001, Cerro Colorado, Pucusana, la cual corresponde con "el predio"; y que han verificado que el recibo de pago por impuesto predial N°008087 corresponde a Alejandro Aquiles Carrillo Agapito, ex contribuyente de "el predio".

14. Que, esta Subdirección mediante el Oficio N° 1414-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2019 (en adelante "el Oficio") (foja 101), solicito a "los administrados" la presentación del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente que permite establecer el uso de "el predio" con la zonificación vigente resulta compatible.



15. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “los administrados” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, la cual a su vez corresponde con la dirección consignada en sus documentos de identidad; sin embargo, tal como consta en el Acta de Constancia N° 040127 (foja 100), no fue ubicada por falta de referencia, no pudiéndose realizar la notificación.

16. Que, en atención a lo dispuesto en el considerando precedente, esta Subdirección, mediante Memorando N° 2067-2019/SBN-DGPE-SDDI de 6 de agosto de 2019 (fojas 103), solicitó a la “la UTD”, efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, la cual se realizó en el diario Expreso el 25 de julio de 2019 (fojas 102), razón por la cual “los administrados” han sido debidamente notificados. En consecuencia, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil contabilizados a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar la observación advertida venció el 21 de agosto de 2019.

17. Que, es conveniente precisar que “los administrados” no han cumplido con subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”(fojas 104), por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que puedan 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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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; el Informe de Brigada N° 1105-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1087-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CESAR AUGUSTO HOYOS RAMOS** y **NELLY SOLEDAD TINEO DE LA CRUZ DE HOYOS**, 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. 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