

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**


RESOLUCIÓN N° 058-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de enero de 2018


VISTO:

El Expediente N° 406-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LUIS BUENO**, representada por su presidente Bernardino Martínez Brancacho, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 24 413,28 m², ubicado en el Cerro Matabuey, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".


CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.



3. Que, mediante escrito presentado el 7 de abril de 2016 (S.I. N° 08550-2016), la Asociación de Vivienda Luis Bueno, representada por su presidente, Bernardino Martínez Brancacho (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, presenta –entre otros- los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento nacional de identidad del presidente de "la administrada" (fojas 15); **2)** copia simple del Certificado de Zonificación N° 03-2016-LAGR-GDUOT/MDSA-H emitido el 6 de abril de 2016 por la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 16); **3)** copia simple del testimonio de la escritura pública de compra venta del 21 de noviembre del 2006 (fojas 17); **4)** copia literal de la partida registral N° 11803152 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina

Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 19); **5)** copia literal de la partida registral N° 13486962 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 21); **6)** copia simple del Oficio N° 15-2014-SUNARP/Z.R. N° IX/GPI-PR-01 emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 7 de marzo del 2014 (fojas 26); **7)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 7 de marzo del 2014 (fojas 27); **8)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 359-2008-ALC-MDSA emitida por la Municipalidad Distrital de San Antonio el 23 de octubre de 2008 (fojas 31); **9)** copia simple de la Resolución Prefectural N° 294-2006-G-1508/P-LIMA emitida por el Ministerio del Interior el 18 de abril de 2006 (fojas 34); **10)** copia simple de la Memoria Descriptiva correspondiente de “el predio” suscrito por el Ing. Agrónomo Enrique Ramos Cornelio de diciembre de 2013 (fojas 35); **11)** copia simple de plano de trazado y lotización suscrito por la Ing. Civil Mirella Margot Gonzales Lévano en julio de 2008 (fojas 36); **12)** copia simple del plano perimétrico correspondiente de “el predio” emitido por el Ing. Agrónomo Enrique Ramos Cornelio en diciembre de 2013 (fojas 37); **13)** copias legalizadas de las declaraciones juradas de impuestos (PU y HR) correspondientes a los periodos 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2012 y 2013 (fojas 38, 39, 42, 43, 63, 64, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 77, 78, 79, 80, 83, 84, 86, 88, 91, 92, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 102, 103, 105, 106, 108, 109, 111, 112, 116, 117, 119, 120, 124, 125, 128, 129, 131, 132, 136, 138, 140, 142, 143, 145, 146, 148, 149, 152, 153, 154, 156, 159, 160, 164, 165, 166 y 167); **14)** copias legalizadas de los comprobantes de liquidación del impuesto predial N° 003847, 009875, 126642, 008733, 17987, 018966, 018971, 012797, 010269, 012800, 059005, 031645, 031644, 031643, 010005, 033447, 011058, 010266, 011123, 020926, 027688, 011294, 021203, 030634, 056899, 013619, 024445, 062371, 017394, 031106, 114004, 095071, 013020, 012948, 0276778 y 051574, emitidas por la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 40, 41, 44, 65, 66, 69, 76, 82, 85, 87, 90, 93, 96, 101, 104, 107, 110, 114, 115, 118, 121, 122, 126, 127, 130, 133, 134, 139, 141, 147, 150, 158, 162 y 163); **15)** copias legalizadas de las constancia de posesión N° 138, 230, 229, 145, 243, 242, 160, 136, 143, 152, 162 y 159, emitidas por la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 45, 70, 75, 81, 89, 113, 123, 135, 137, 144, 155 y 161); **16)** copia simple de la partida registral N° 01953613 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 46); **17)** copia simple del Certificado de Jurisdicción respecto de “el predio” emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio el 26 de agosto de 2010 (fojas 49); **18)** copia simple del Oficio N° 083-2012-GM-MDSA emitida por la Municipalidad Distrital de San Antonio el 1 de agosto del 2012 (fojas 52); **19)** copia simple del Oficio N° 0245-2012-GRL/GRI, emitido por la Dirección Regional de Infraestructura del Gobierno Regional de Lima de junio del 2012 (fojas 53); **20)** copia simple de la escritura pública de constitución de la Asociación de Vivienda Luis Bueno de 28 de setiembre 2005 (fojas 54); **21)** copias simples de los certificados de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima emitido el 24 de octubre del 2005, 20 de febrero del 2007 y 4 de julio del 2008 (fojas 58); **22)** copia simple del registro de padrón de socios de “la administrada” (fojas 168); y, **23)** copias simples de las Actas de Asamblea General Extraordinarias de Constitución de “la administrada” (fojas 218).

4. Que, el procedimiento administrativo de 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, compra venta directa, encontrándose las causales de compraventa directa 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) de “la Directiva N° 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,

administrada" en Oficio N° 2421-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2016 (fojas 310).

10. Que, mediante Oficio N° 952-2016-PCM/DNTDT presentado el 13 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34375-2016) "la Dirección" informó que no es factible precisar a qué jurisdicción pertenece dicho predio, debido a que a la fecha no ha concluido el proceso de delimitación territorial de la provincia de Lima con la provincia de Huarochirí, entre ellos, los distritos de Lurigancho y San Antonio en el Sector C (fojas 311).

11. Que, habiéndose advertido superposiciones o cierre de partidas relacionadas con "el predio", esta Subdirección solicitó a la Zona Registral N° IX – Sede Lima emita certificado de búsqueda catastral de "el predio", habiendo la Zona Registral Sede Lima emitiendo el certificado de búsqueda catastral del 11 de enero del 2017, el que señala que "el predio" se superpone con las partidas registrales Nros. 13070595 y 12404128, y el saldo restante no cuenta con información gráfica (fojas 315).

12. Que, en virtud del precitado certificado de búsqueda catastral y el Oficio N° 952-2016-PCM/DNTDT se emitido el Informe de Brigada N° 108-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2017 (fojas 321), el cual concluyó que: **i)** 22 477,45 m² que representa el 92,07 % de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13486962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 93422 (fojas 390); **ii)** 1 432,92 m² que representa el 5,87 % de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13070595 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 79474 (fojas 286); **iii)** 502,92 m² que representa el 2,06 % de "el predio" no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; sin embargo dicha área se superpone con un área de 452,02 m² que representa el 1,85 % de "el predio", inscrita a favor de la Asociación de Vivienda Mirador Santa Maria Alta en la partida registral N° 12404128 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 294), y el área restante de 50,90 m² que representa el 0.21 % de "el predio", no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; **iv)** se evidencia discrepancia entra la base grafica de la SBN y el certificado de búsqueda catastral emitido el 11 de enero del 2017, debido a que este último no indica la partida registral N° 13486962 a favor del Estado, además señala que se superpone parcialmente inscrito en el asiento C00022 de la partida registral N° 11049870, el cual no está representado gráficamente en el plano de la búsqueda catastral, ni se advierte existencia de superposiciones; y, **v)** "la Dirección", informa que no es factible precisar la jurisdicción pertenece "el predio" debido a que a la fecha no ha concluido el proceso de delimitación territorial de la Provincia de Lima con la Provincia de Huarochirí, entre los distrito de Lurigancho y San Antonio en el sector C.

13. Que, mediante Oficio N° 3398 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre del 2017 (fojas 414), se remite información a SUNARP respecto de la discrepancia advertida entre la base gráfica de la SBN y el certificado de búsqueda catastral del 11 de enero del 2017, debido a que este último no menciona la partida registral N° 13486962 de titularidad del Estado, dentro del cual se superpone parcialmente "el predio". Asimismo el referido certificado señala que "el predio" se encontraría comprendido en el asiento C00022 de la partida registral N° 11049870 el que se encuentra levantado en el asiento E00013, y que además no se encuentra representado gráficamente en el plano adjuntado al certificado de búsqueda catastral Así también, se le indicó que realizada la búsqueda en la página de Extranet de la SUNARP, se advierte que la partida registral N° 44079870 no se encuentra registrada.

14. Que, en cuanto al área de 452,02 m² que representa el 1,85 % de "el predio" se encuentra inscrito a favor de terceros, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo previsto en el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento"¹.

¹ Artículo 32.- De la capacidad para aprobar los actos El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales, conforme con las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante y



RESOLUCIÓN N° 058-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

6. 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.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de libre disponibilidad. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, efectuada la calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 872-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2016 (fojas 281), que entre otros, determinó que: i) es preciso contar con el certificado de búsqueda catastral a fin de descartar posibles superposiciones, así como determinar el estado de las partidas; y, ii) se advierte discrepancia entre el certificado de zonificación expedido por la Municipalidad Distrital de San Antonio, según el cual este se encuentra en la jurisdicción de dicho distrito (fojas 16) y la Base Única SBN, según la cual este se ubica en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; advirtiéndose además discrepancia en la zonificación, en la medida que según el certificado de zonificación emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio la zonificación de "el predio" zona de Expansión Urbana (ZEU) (fojas 16) mientras que el plano de zonificación correspondiente, entre otros, al distrito de Lurigancho (aprobado por Ordenanza N° 1099-MML del 20.11.2007), "el predio" se encuentra en Zona de Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP en el Área de Tratamiento Normativo I, que según el artículo 10° de la Ordenanza N° 1099-MML, se prohíbe la ocupación en dichas áreas y solo se permitirá única y exclusivamente la arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajístico y de protección y seguridad física.

9. Que, a fin de determinar la jurisdicción en la que se encuentra comprendido "el predio", esta Subdirección mediante Oficio N° 2394-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre del 2016 (fojas 307) reiterado con Oficio N° 2727-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre del 2016 (fojas 308), requirió a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia de Consejo de Ministros (en adelante "la Dirección") informe si "el predio" se encuentra inmerso en un conflicto por demarcación territorial entre los distritos de San Antonio y Lurigancho, lo cual fue comunicado a "la



RESOLUCIÓN N° 058-2018/SBN-DGPE-SDDI

15. Que, respecto al área de 50,90 m² que representa el 0,21 % de “el predio” se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, razón por la cual respecto a esta área la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el artículo 48° de “el Reglamento”².

16. Que, en cuanto al área restante de 23 910,36 m² que representa el 97,94 % de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado corresponde a esta Subdirección determinar si puede ser objeto de venta directa.

17. Que, la venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se da cuando el solicitante cuente ***“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 (...)”*** (el subrayado es nuestro).

18. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando precedente, la causal de venta directa contempla cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

19. Que, mediante el Oficio N° 342-2017-PCM/SDOT del 17 de agosto del 2017 (S.I N° 27561-2017), contenido en el Expediente N° 300-2015/SBNSDDI, “la Dirección” informa que el tratamiento del límite entre ambas circunscripciones se ha dividido en tres sectores “A”, “B” y “C”, respecto al tramo abierto “C” y teniendo en cuenta el acercamiento y la buena disposición de ambas partes, se acordó reuniones adicionales con el objeto de lograr un acuerdo de límites para dicho tramo abierto, el cual no ha concluido, no habiendo las partes determinado aún límite integral y definitivo entre las provincias, lo cual ratifica lo señalado en el décimo considerado de la presente resolución.

20. Que, en el presente existe un conflicto de delimitación territorial que involucra a la provincia de Lima y la de Huarochirí, en donde se ubican los distritos de Lurigancho y San Antonio, respectivamente; asimismo existe discrepancia en la zonificación de “el predio” por haber establecido la Municipalidad Provincial de Huarochirí zonificación Zona de Expansión Urbana (ZEU) y la Municipalidad Metropolitana de Lima Zona de Protección

por:

1) La SBN, para aquellos de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia

² Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.



y Tratamiento - PTP. En tal sentido, corresponde tener definida la jurisdicción en la cual se encuentra “el predio”, lo que permitirá establecer si el destino que le viene dando “la administrada” (vivienda) es compatible con la zonificación establecida en uno de los dos distritos, toda vez que constituye uno de los requisitos que debe acreditar cualquier administrado que pretenda la venta directa por causal “c” conforme a la normativa glosada en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

21. Que, el inciso 7 del artículo 102° de la Constitución Política del Perú, establece como una de las atribuciones del Congreso aprobar la demarcación territorial que proponga el Poder Ejecutivo.

22. Que, por su parte el artículo 5° de la Ley N° 27795, Ley de Demarcación Territorial (en adelante la “Ley 27795”), establece a los organismos competentes en asuntos y materias de demarcación territorial son:

“(...)

1. *La Presidencia del Consejo de Ministros a través de la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial, que es el órgano rector del sistema nacional de demarcación territorial. Tiene competencia para normar, coordinar, asesorar, supervisar y evaluar el tratamiento de todas las acciones de demarcación territorial, a efecto de que se sustenten en criterios técnicos y geográficos. Tramita ante el Consejo de Ministros, los proyectos de ley de las propuestas que son conformes.*

2. *Los Gobiernos Regionales a través de sus Áreas Técnicas en demarcación territorial, se encargan de registrar y evaluar los petitorios de la población organizada solicitando una determinada acción de demarcación territorial en su jurisdicción, verifican el cumplimiento de los requisitos, solicitan la información complementaria, organizan y formulan el expediente técnico de acuerdo con el Reglamento de la materia. Los expedientes con informes favorables son elevados a la Presidencia del Consejo de Ministros. Asimismo tienen competencia para promover de oficio las acciones que consideren necesarias para la organización del territorio de su respectiva región.*

3. *Las entidades del sector público nacional, incluidas las municipalidades están obligadas a proporcionar a los precitados organismos, la información que requieran dentro de los procesos en trámite, sin estar sujetos al pago de tasa administrativa alguna, con excepción del soporte magnético o físico que contenga la información requerida.*

(...)”.

23. Que, por su parte el artículo 7° del Reglamento de la “Ley N° 27795” aprobado por Decreto Supremo N° 019-2003-PCM (en adelante el “Reglamento de la Ley N° 27795”), prescribe que la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial como órgano rector del sistema nacional de demarcación territorial, tiene la competencia para desarrollar el proceso de demarcación y organización territorial a nivel nacional conforme al Plan Nacional de Demarcación Territorial, cuyo proceso de demarcación es el proceso técnico - geográfico mediante el cual se organiza el territorio a partir de la definición y delimitación de las circunscripciones político administrativas a nivel nacional.

24. Que, Asimismo, el artículo 6° de la “Ley 27795”, establece como requisito previo lo siguiente:

“(...)

6.1. *Requisito Previo.- La tramitación de los petitorios de demarcación territorial se sustanciará siempre que exista el Plan de Acondicionamiento Territorial o Planes Urbanos aprobados por la municipalidad provincial en cuya jurisdicción se realice la acción de demarcación territorial.*

(...)”



RESOLUCIÓN N° 058-2018/SBN-DGPE-SDDI

25. Que, en virtud de la normativa glosada en los considerandos precedentes se concluye que se ha establecido al Congreso de la República como el competente para la aprobación de la demarcación territorial y a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial como el órgano que la prepone, así como el respectivo procedimiento.

26. Que, en virtud de lo antes expuesto se advierte la existencia de conflicto jurisdiccional, en tanto el proceso de demarcación territorial entre las provincias de Lima y Huarochirí, a la fecha no ha sido aprobado por el Congreso de la República –órgano competente de conformidad con el artículo 10° de “Ley 27795”³. En tal sentido, al encontrarse pendiente la delimitación sobre los límites territoriales que involucran a dichas municipalidades, no resulta factible establecer la compatibilidad de la zonificación establecida para “el predio” con el uso al cual viene siendo destinado el mismo (vivienda), razón por la cual, éste no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, mientras se mantenga dicha contingencia, debiendo declararse improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

27. Que, mediante escrito presentado el 21 de septiembre del 2017 (S.I. N° 32288-2017) (fojas 330), Juan Aroni Pillaca y Luisa Suazo de Ramírez, interponen oposición contra el procedimiento de venta directa presentada por “la administrada” (en adelante “los opositores”). adjuntando diversa documentación que sustenta su requerimiento (fojas 333 al 366).

28. Que, en ese sentido, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” (pretensión principal) carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos formulados por “los opositores” a través del escrito de oposición citado en el precedente considerando de la presente resolución.

29. Que, mediante escrito presentado el 12 de diciembre del 2017 (S.I. N° 43542-2017) (fojas 367), “la administrada”, interpone silencio positivo contra el procedimiento de venta directa; para tal efecto adjunta, los documentos siguientes: **1)** declaración jurada

³ Artículo 10°.- Los petitorios que promueva la población organizada, así como las iniciativas de oficio, deben cumplir los requisitos y documentos técnicos necesarios, conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

El procedimiento se inicia en el respectivo Gobierno Regional. Los estudios de diagnóstico y zonificación son el marco para evaluar las propuestas demarcatorias. Los resultados de tales estudios son aprobados por la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial. El documento correspondiente y la resolución de aprobación son publicados en el portal de la Presidencia del Consejo de Ministros y del Gobierno Regional correspondiente.

A partir de tal aprobación, el Gobierno Regional tiene un plazo no mayor a ciento ochenta (180) días naturales para evaluar las iniciativas de oficio y los petitorios de orden demarcatorio y organizar el expediente técnico de saneamiento y organización territorial correspondiente, con arreglo a la normativa vigente. Con la opinión favorable correspondiente, tramita la propuesta ante la Presidencia del Consejo de Ministros.

La Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, como ente rector del sistema, valida la propuesta en un plazo no mayor a treinta (30) días naturales. En caso de existir observaciones, estas son subsanadas por el respectivo gobierno regional en el término de noventa (90) días naturales. Y, de ser conforme, inicia el trámite de remisión al Congreso de la República del correspondiente proyecto de ley.

Los expedientes que no reúnen los requisitos ni las evaluaciones técnicas para su trámite regular se declaran improcedentes.”

(fojas 370); **2)** copia simple de la S.I. N° 08550-2016 (fojas 371); **3)** copias simple de la descripción general de la comunidad (fojas 385); **4)** copia simple del anexo comunal cerro camote sector 8 (fojas 397); **5)** copia simple de planos (390); **6)** copia simple de plano (fojas 392); **7)** copia simple del certificado de inexistencia de restos arqueológicos (fojas 406); y, **8)** copia literal de la partida registral N° 11803152 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 409).

30. Que, al respecto, de conformidad con el artículo 37° del TUO de la Ley N° 27444 aprobada por Decreto Supremo N° 006 - 2017 – JUS, el Silencio Administrativo Negativo será aplicable en aquellos procedimientos que generen obligación de dar o hacer del Estado; en ese sentido, el procedimiento de venta directa se encuentra sujeto al silencio administrativo negativo; razón por la cual no es aplicable el silencio administrativo positivo.

31. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, mediante Oficio N° 6582-2017-COFOPRI/OZLC presentado el 12 de diciembre del 2017 (43609-2017), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, solicitó copia certificada, entre otros, del expediente de “la administrada” a fin de determinar la viabilidad de los procesos de saneamiento técnico – legal que ejecutará.

32. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, una vez consentida la presente resolución, a 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 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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 070 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2018; y, los Informes Técnico Legales Nros. 0070 y 0071 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LUIS BUENO**, representada por su presidente Bernardino Martínez Brancacho, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Carece de objeto pronunciarse por la oposición presentada por Juan Aroni Pillaca y Luisa Suazo de Ramírez, de conformidad con lo señalado en el vigésimo octavo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Declarar que resulta **INAPLICABLE** el silencio administrativo positivo en el procedimiento de **VENTA DIRECTA** de “el predio” formulado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LUIS BUENO**, de conformidad con lo expuesto en el trigésimo considerando de la presente resolución.

CUARTO.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

QUINTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.18.0.1.8



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