



RESOLUCIÓN N° 254-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de abril de 2017

VISTO:

El Expediente N° 796-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CERRO VOLCÁN DORMIDO**, representada por su presidente Fredi Salvador Muñoz Conchucos, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 117 776,07 m², ubicada en el Sector Macatón, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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 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 23 de septiembre de 2016 (S.I. N° 26003-2016), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CERRO VOLCÁN DORMIDO**, representada por su presidente Fredi Salvador Muñoz Conchucos, (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" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: **a)** copia certificada de la declaración jurada de autoavaluo del año 2016 (HR), emitida por la Municipalidad Provincial de Huaral (fojas 4); **b)** copia certificada de la declaración jurada de autoavaluo del año 2009 (DJ), emitida por la Municipalidad Provincial de Huaral (fojas 5); **c)** copia certificada de la declaración jurada de autoavaluo del año 2009 (HR), emitida por la Municipalidad Provincial de Huaral (fojas 6); **d)** copia simple del certificado negativo de propiedad emitido el 16 de septiembre de 2016 por la Oficina Registral de Huaral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 8); **e)** copia simple de la partida N° 60136476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 9); **f)** copia



simple del documento nacional de identidad de Fredi Salvador Muñoz Conchucos (fojas 11); **g)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral emitido el 25 de agosto de 2016 por la Oficina Registral de Huaral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 12); **h)** copia certificada del acta de adjudicación a favor de la Asociación de Vivienda Cerro Volcán Dormido a título gratuito (fojas 14); **i)** plano perimétrico – ubicación de “el predio” (P-01), de mayo de 2016 (fojas 16); **j)** plano de ubicación – localización de “el predio” (U-01), de mayo de 2016 (fojas 17); **k)** memoria descriptiva de “el predio”, de mayo de 2016 (fojas 19); **l)** copia certificada del contrato privado de compraventa del 9 de diciembre de 1997 (fojas 20); **m)** copia certificada de la diligencia de inspección judicial realizada el 18 de enero de 1984 por la Jueza de Paz de Tercera Nominación del distrito de Chancay (fojas 23); **n)** copia certificada de la partida N° 60137913 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Huaral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 37); y, **ñ)** copia certificada del recibo de pago por impuesto predial emitido por la Municipalidad Provincial de Huaral y cancelado el 22 de julio de 2016 (fojas 44).



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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “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 principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 254-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 018-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2017 (fojas 47). En dicho informe se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

- 4.1 De la evaluación técnica en la Base gráfica de propiedades del Estado – SBN, se determina que la poligonal de “el predio” objeto de venta directa por la causal d) se superpone de manera gráfica:
- Parcialmente con un área de 39 094.22 m², que representa el 33,19 % del área total solicitada, en ámbito del predio inscrito a favor de **El Estado Peruano**, en la partida registral N° **60138290** del registro de predios de la Oficina Registral de Huaral, identificado con el Código Único SINABIP - CUS N° **98730**.
 - Parcialmente con un área de 42 776, 07m², que representa el 36,32 % del área total solicitada, en ámbito del predio inscrito a favor de **El Estado**, en la partida registral N° **60136476** del registro de predios de la Oficina Registral de Huaral, identificado con el Código Único SINABIP - CUS N° **98415**.
 - Y el saldo de área de 35 905,79 m², que representa el 30,49% del área total solicitada en ámbito que no se encuentra identificado con el **Código Único SINABIP – CUS**.

Es preciso señalar, que en el ámbito que no se encuentra registrado como propiedad del Estado, no se descarta la existencia de predios inscritos a favor de particulares, en tanto que nuestra Base Gráfica, sólo se pronuncia de ámbitos inscritos a favor del Estado y que estén plasmados en nuestra Base Gráfica SBN, debido a que está sujeta a actualización, en tanto se prosiga con la incorporación registral de predios, en proceso actual de inscripción y saneamiento.

(...)

- 4.5 Se ha verificado que el área de 7.5 ha (75 000,00 m²), señalado en los documentos de posesión presentados, **se ubica parcialmente en el ámbito inscrito en la partida Electrónica 60138178 y el saldo en zonas donde a la fecha, no se ha identificado anotaciones registrales**, tal como señala el Certificado de Búsqueda Catastral del **23.08.2016** emitido por la SUNARP-Zona Registral N° IX-Sede Lima, Oficina Registral Huaral, y que efectuado la consulta de dicha partida en el aplicativo SINABIP, éste se encuentra registrado con el **CUS N° 99391**, sobre el cual “el predio” objeto de venta directa **no se superpone**.

(...)

11. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando que antecede y de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i) 39 094,22 m²** (que representa el 33.19% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 60138290 del Registro de Predios de Huaral, signada con CUS N° 98730 (fojas 54); **ii) 42 776,07 m²** (que representa el 36.32% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° 60136476 del Registro de Predios de Huaral, signada con CUS N° 98415 (fojas 52); y, **iii) 35 905,79 m²** (que representa el 30.49% de “el predio”), se encuentra sobre un ámbito donde no existe antecedentes registrales a favor del Estado.

12. 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 desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente: **i) las declaraciones juradas de impuesto predial, autoavaluo (fojas 4, 5, 6, 7, 42 y 43), y los recibos de pago de impuesto predial**



(fojas 44, 45 y 46), no son considerados documentos idóneos en la medida que fueron emitidos y cancelados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, **ii**) el acta de adjudicación, el contrato privado de compraventa y el acta de inspección judicial (fojas 14, 20 y 23), no describen mayor información técnica que permita establecer la ubicación de “el predio” y por tanto su correspondencia con éste.

13. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, y de la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 362-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 61), según el cual se le requirió a “la administrada” lo siguiente:

- i)** presentar nueva documentación técnica que excluya el área de 35 905,79 m² (que representa el 30.49% de “el predio”), la cual no se encuentra inscrita a favor del Estado;
- ii)** presentar nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de “el predio” para sí, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo previsto en el artículo 77° de “el Reglamento”, concordado con “la Directiva N° 006-2014/SBN”. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (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 VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444.

14. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (Mz. G, Lt. 1, Macatón, Huaral, Lima) (fojas 1). Asimismo, puede advertirse que “el Oficio” fue recibido por el presidente de “la administrada”, quien se identificó con su Documento Nacional de Identidad N° 16004924. En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto por los incisos 21.1, 21.3 y 21.4 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹.

15. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 10 de febrero de 2017, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 6 de marzo de 2017**.

16. Que, mediante escrito presentado el 9 de marzo de 2017 (S.I. N° 07132-2017) (fojas 63), es decir fuera del plazo señalado en el considerando que antecede, “la administrada” pretende subsanar las observaciones advertidas, adjuntando - entre otros - los siguientes documentos: **a)** plano de ubicación – localización de “el predio” (U-01), de mayo de 2016 (fojas 71); **b)** plano perimétrico – ubicación de “el predio” (P-01), de febrero de 2017 (fojas 73); **c)** memoria descriptiva de “el predio”, de febrero de 2017 (fojas 75); **d)** copia literal de la Partida N° 60138290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 76); **e)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del año 2009 (HR), emitida por la Municipalidad Provincial de Huaral (fojas 77); **f)** copia simple del certificado de búsqueda catastral

1 Artículo 21.- Régimen de Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

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.



RESOLUCIÓN N° 254-2017/SBN-DGPE-SDDI

emitido por la Oficina Registral de Huaral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima el 25 de agosto de 2016 (fojas 84); y, **g**) copia simple del acta de asamblea extraordinaria de la Asociación de Vivienda Cerro Volcán Dormido (fojas 86); y, **h**) copia simple del libro padrón de socios de la Asociación de Vivienda Cerro Volcán Dormido (fojas 91); asimismo, solicita la ampliación del plazo para cumplir con la totalidad de los documentos requeridos.



17. Que, al respecto, puede advertirse que los documentos citados en el considerando precedente, han sido presentados fuera del plazo para subsanar las observaciones advertidas; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente. Finalmente, respecto del pedido de ampliación del plazo, cabe precisar que solamente se podrá otorgar, de manera excepcional y por razones justificadas, siempre que “la administrada” lo solicite antes del vencimiento del plazo, de conformidad con lo expuesto en el numeral 6.3 de la Directiva N° 006-2004-SBN².



18. Que, no obstante ello, esta Subdirección pondrá en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que evalúe la inscripción del área de 35 905,79 m² (que representa el 30.49% de “el predio”) a favor del Estado, representado por esta Superintendencia.



19. 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 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; y, los Informes Técnicos Legales N° 299-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 300-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2017.

² **6.3 Evaluación formal de la solicitud**

Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento. (el subrayado es nuestro).

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CERRO VOLCÁN DORMIDO**, representada por su presidente Fredi Salvador Muñoz Conchucos, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.



Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo octavo considerando de la presente resolución.

Artículo 4°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo noveno considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.4



ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES