

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 491-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 734-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES ASENTAMIENTO HUMANO "LAS ROCAS - EL AGUSTINO"**, representada por su Presidenta, **Leoncia Quispe Palomino**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 5 470,29 m² que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito del Agustino, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 07014007 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede 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") 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 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 los escritos presentados el 06 de setiembre de 2016 (S.I. N° 23987-2016) y el 18 de octubre de 2016 (S.I. N° 28565-2016), la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano "Las Rocas - El Agustino" (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copias de los DNI de los asociados (fojas 04 a 15); **2)** Partida Registral N° 13343474 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 17 y 18); **3)** Escritura Pública de constitución de la Asociación de Pobladores Asentamiento Humano "Las Rocas - El Agustino" (fojas 19 a 32); **4)** Acta de Constitución de la Asociación de Pobladores Asentamiento Humano "Las Rocas - El Agustino", con fecha 16 de noviembre de 2014 (fojas 33 a 58); **5)** Asamblea General Extraordinaria de la Asociación de Pobladores Asentamiento Humano "Las Rocas - El Agustino", de fecha 05 de julio de 2016 (fojas 59 y 60); **6)** Copia del Libro Padrón de Asociados de la Asociación de Pobladores Asentamiento Humano "Las Rocas



– El Agustino” (fojas 61 a 73); **7)** Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 19 de julio de 2016 emitido por la SBN respecto de “el predio” (fojas 75); **8)** Plano perimétrico (fojas 76), Plano de ubicación y localización (fojas 77); **9)** Memoria descriptiva (fojas 78); **10)** Partida Registral N° 07014007 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 80 a 83); **11)** Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 10 de junio de 2016 emitido por la SUNARP respecto de “el predio” (fojas 84 y 85); y, **12)** copia de títulos archivados que contiene resoluciones, oficios y planos (fojas 86 a 106).



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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto es 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



7. 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”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada, emitiéndose el Informe de Brigada N° 1900-2016/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 14 de diciembre de 2016 (fojas 109) en el que se estableció respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** tiene un área de 5 470,30 m² que forma parte un área de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 07014007 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; **ii)** en el asiento B0007 de la referida Partida Registral se ha inscrito la reversión del dominio a favor del Estado en vía de regularización del terreno de 43 911,94 m², así como la cancelación del dominio de terceros sobre la mencionada área; y, **iii)** se encuentra ocupado el 20% por viviendas y un reservorio de agua, según las imágenes referenciales del Google Earth de noviembre de 2009.



9. Que, mediante los Oficios N° 1271-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2017 (fojas 110), N° 3429-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre 2017 (fojas 111) y N° 619-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2018 (fojas 113) esta Subdirección requirió al Jefe de la Oficina Zonal Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI que informe si se tiene planeado ejecutar algún programa de formalización en “el predio”, dándose respuesta mediante Oficio N° 1493-2018-COFOPRI/OZLC del 05 de abril de 2018 (S.I N° 12678-2018) (fojas 114), en el que se informa a esta Subdirección que en el Plan Operativo Institucional del año 2018 del COFOPRI se contempló el estudio de la posesión informal denominada “Asociación de Pobladores Asentamiento Humano Las Rocas”, ubicada en el distrito de



RESOLUCION N° 491-2018/SBN-DGPE-SDDI



El Agustino, encontrándose en la etapa de identificación de terrenos; sin embargo, en dicho oficio se precisa que de las imágenes satelitales se advierte que la ocupación de los terrenos no se encuentra comprendido en el periodo establecido en su marco legal para que proceda la formalización (01/01/05 al 24/11/10).

10. Que conforme a lo expuesto de la evaluación descrita, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1269-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 117 y 118) en el que se le requirió a "la administrada" que: **i)** indique en cuál de las causales se enmarca su solicitud de venta directa, las mismas que se encuentran previstas en el artículo 77° de "el Reglamento"; **ii)** adjunte copia fedateada, autenticada, legalizada, certificada, o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de la autenticidad, de la documentación que sustente la causal invocada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1272, teniendo en cuenta además lo señalado en el numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva"; y, **iii)** adjunte la Partida Registral donde conste inscrita la constitución de "la administrada", así como el certificado de vigencia de poder de "la administrada". Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones contenidas en este último, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva" concordado con el inciso 135.1¹ del artículo 135° del T.U.O de la Ley N° 27444.



11. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 08 de junio de 2018, en la dirección señalada en el escrito presentado el 18 de octubre de 2016 (S.I N° 28565-2018) (fojas 107), siendo recibido en calidad de trabajador por Idelfonso Palomino Huayhua identificado con DNI N° 06563293, el 08 de junio de 2018, según consta en el mismo (fojas 117), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4² del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"). Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 3 de julio de 2018.



12. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 119) "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," hasta la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; 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.

¹ Artículo 135° del T.U.O. de la Ley N° 27444

135.1 Ingresado el escrito o formulada la subsanación debidamente, se considera recibido a partir del documento inicial, salvo que el procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento trilateral, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.

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".



13. 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 Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN; la Resolución N° 091-2018/SBN-GG del 25 de julio de 2018 y, el Informe Técnico Legal N° 579-2018/SBN-DGPE-SDDI del 01 de agosto de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentado por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO "LAS ROCAS" – EL AGUSTINO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

PIMJ/sac-jecc
POI: 8.0.1.4




ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES