



## **RESOLUCIÓN N° 1103-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 05 de diciembre de 2018

**VISTO:**

El expediente N° 680-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO HUERTA DE PAMPA LEÓN ANEXO 07 VILLA MARÍA DELTRIUNFO**, representada por Luisa Llanos Chumbi, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 295 757,01 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

**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 22 de agosto de 2017 (S.I. N° 28059-2017) **ASENTAMIENTO HUMANO HUERTA DE PAMPA LEÓN ANEXO 07 VILLA MARÍA DELTRIUNFO** representada por Luisa Llanos Chumbi (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", señalando estar en posesión del mismo desde hace más de 10 años (fojas 1-3). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de Certificado de Vigencia de Poder (foja 5); **b)** copia certificada de la partida N° 13648541 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 6-7); **c)** acta de Asamblea Extraordinaria de "el Asentamiento", del 13 de junio del 2016 (fojas 9-11); **d)** memoria descriptiva de Plano Perimétrico, suscrito por el ing. Eduardo Guzmán Chamochumbi (fojas 12-13); **d)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 4565-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 30 de septiembre de 2010 (foja 14); **e)** copia simple de la Declaración Jurada de Autovaluo (HR y PU) del año 2016 (fojas 15-16); **f)** copia simple de plano de trazado y lotización, visado por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 27 de agosto de 2010 (foja 17); y, **g)** plano perimétrico suscrito por el ing. Eduardo Guzmán Chamochumbi en julio de 2016 (foja 18).



4. Que, el procedimiento de venta directa, se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta 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 septiembre de 2014 (en adelante “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 titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. 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.

7. 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.

8. 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 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”.

9. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe de Preliminar N° 392-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2017 (fojas 19-21) en el cual se ha determinado, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** 209 318,19 m<sup>2</sup> (71.4990%) se superpone con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03269566; **ii)** 7,09 m<sup>2</sup> (0.00245) se superpone con el predio inscrito a favor de COFOPRI en la partida registral N° P03273932, y constituye un bien de dominio público (área de circulación); **iii)** 0,74 m<sup>2</sup> (0.0003%) se superpone con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03273972, siendo que COFOPRI le ha asignado el uso de área reservada<sup>1</sup> en el procedimiento de formalización a su cargo, proceso que aún no ha culminado; **iv)** 76,16 m<sup>2</sup> (0.0260%) se superpone con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03232600, **v)** 83 354,83 m<sup>2</sup> (28,4724%) se superpone con el predio inscrito a favor de COFOPRI en la partida registral N° P03270324; y, **vi)** 212 704,28 m<sup>2</sup> recae sobre el ámbito de la denominada Loma Villa María del Triunfo reconocida como Ecosistema Frágil.

10. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección mediante Oficio N° 251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (foja 48), solicitó a COFOPRI informar si tiene planificado ejecutar algún programa de formalización sobre diversas áreas de titularidad del Estado, entre ellas el predio inscrito en la partida registral N° P03269566, que se superpone parcialmente con “el predio”; asimismo, mediante Oficio N° 1175-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2018 (foja 54) se requirió a la Dirección General de Asuntos Ambientales Agrarios del Ministerio de Agricultura informe sobre varias áreas, las cuales incluyen a la partida registral antes indicada, respecto a la capacidad de uso mayor de la tierra, las actividades que se pueden realizar sobre estas; y, si las actividades

<sup>1</sup> Del Glosario de Términos de COFOPRI, se define como **Área Reservada**: Áreas no destinadas para un fin específico, no forman parte de otro rubro; pueden ser en el futuro destinadas a usos de vivienda u otros.





## **RESOLUCIÓN N° 1103-2018/SBN-DGPE-SDDI**

de vivienda y otros están permitidos sobre el área del ecosistema frágil. Cabe señalar, que los requerimientos de información fueron informados a “el administrado” mediante Oficios N° 639-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2018 (foja 51) y N° 1236-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2108 (foja 56) respectivamente, sin embargo, estos oficios no fueron notificados, según consta en el Acta de Notificación (foja 50) y Acta de Constancia N° 000402 (foja 55), respectivamente.



**11.** Que, mediante Oficio N° 1246-2018/SBN-DGPE-SDDI presentado el 28 de marzo de 2018 (S.I. N° 10819-2018) (foja 52) COFOPRI nos informa que sobre el área materia de consulta no se encuentra implementado el Programa de Adjudicación de Lote de Vivienda – PAL; y asimismo, mediante Oficio N° 575-2018-MINAGRI-DVDIAR/DGAAA presentado el 26 de junio de 2018 (S.I. N° 23656-2018) (foja 57) la Dirección de Asuntos Ambientales nos informa que el área en consulta es clasificada como tierras de protección, en los cuales no se pueden realizar actividades agrícolas, pecuarias, ni de producción forestal.



**12.** Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, por lo que se emitió el Oficio N° 2844-2018/SBNDGPE-SDDI el 18 de octubre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 61-62) mediante el cual se requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica mediante la cual excluya las áreas que se superponen con área de titularidad de COFOPRI (área reservada); el área de circulación y el ámbito del Ecosistema Frágil; y, **ii)** precise si su petitorio se encuentra inmerso en la causal c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”: **ii.1)** para el caso de la causal c) presentar los medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, y, el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de “el predio” si la hubiere (para el caso de la causal c); y, **ii.2)** para el caso de la causal d) presentar los medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) para subsanar las observaciones formuladas, contados desde el día siguiente de la notificación.



**13.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución; siendo notificado bajo puerta en la segunda visita realizada, el 23 de octubre de 2018, al no encontrarse a “el administrado” o persona alguna en la primera visita realizada el 22 de octubre de 2018; tal y como consta en el Acta de Notificación bajo puerta N° 001023 (foja 60), de conformidad con el numeral 21.5<sup>2</sup> del artículo 21° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; razón por la cual se le tiene por bien notificado, siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 16 de noviembre de 2018.

**2 Artículo 21° Régimen de la notificación personal.-**

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

14. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 63) venciéndose el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa 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 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; el Informe de Brigada N° 1526-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1287 del 5 de diciembre de 2018.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASENTAMIENTO HUMANO HUERTA DE PAMPA LEÓN ANEXO 07 VILLA MARÍA DELTRIUNFO** representado por Luisa Llanos Chambi, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.**- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

#### Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 8.0.1.4



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