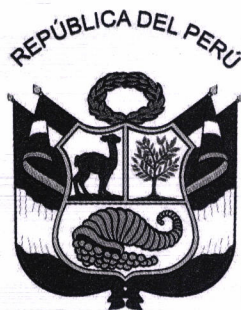


**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°1026-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 533-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARCIAL ALFREDO INGA JIMENEZ** mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área total de 105,00 m², ubicado en el Lote 16-A, Zona "M", Ampliación Franja Comercial Zona M, Etapa Tercera del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P02204823 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 39289; 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 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 Subdirección 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 07 de setiembre del 2015 (S.I. N° 20854-2015), **Marcial Alfredo Inga Jiménez** (en adelante "el administrado"), solicitó la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Partida Registral N° P0220483 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 08 al 13); **2)** Plano Perimétrico y de Ubicación (fojas 14); **3)** Memoria Descriptiva (fojas 15 y 16); **4)** Certificado de Zonificación y Vías N° 932-2014-MML-GDU-SPHU, emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima el 20 de mayo de 2014 (fojas 17 a 19); **5)** copia legalizada de la Constancia de Posesión emitida por la Gobernación de Ate el 25 de mayo de 2010 (fojas 20); **6)** copia legalizada de la Resolución de Gobernación N° 222-2010-Lima-Gobernación de la Jurisdicción de Ate Vitarte, emitida por la Gobernación de Ate el 28 de junio de 2010 (fojas 21); **7)** copia simple de la solicitud de desafectación y venta directa (S.I N° 10190-2012) presentada por "el administrado" a esta Superintendencia (fojas 22 a 25); y, **8)** copia simple del Acta de Asamblea Ordinaria del Asentamiento Humano Huaycán del 14 de marzo de 2010

(fojas 26 a 28).

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, los supuestos en los cuales procede la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados en 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"); razón por la cual, la adjudicación en compraventa directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales que allí se señalan, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio.

6. Que, el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", dispone lo siguiente:

"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, sólo en 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, Compendio Normativo Bienes Inmuebles Pág.47 además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el 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.

"(...)".

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 técnica presentada emitiéndose el Informe de Brigada N° 1520-2015/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre de 2015 (fojas 33 y 34), ampliado mediante Informe de Brigada N° 1911-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2016 (fojas 36 y 37), en el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P02204823 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en mérito a la Resolución N° 123-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto de 2013, con la cual se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la SBN y se declaró la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Pueblo Joven Especial Huaycán, para el desarrollo específico de su funciones; y, ii) constituye un equipamiento, por lo que tiene la calidad de dominio público.

9. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, "el administrado" peticona la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", de cuya lectura se advierten cuatro requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta: a) área delimitada en su totalidad con obras civiles; b) posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; c) predio destinado a fines



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°1026-2018/SBN-DGPE-SDDI

habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones 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 estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



10. Que, a fin de determinar si “el administrado” cumple con el primer y tercer requisito señalado en el párrafo precedente, se emitió la Ficha Técnica N° 090-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018 (fojas 51), que contiene la inspección realizada a “el predio” el día 04 de abril de 2017, en la cual se indica que “el administrado” solo tiene posesión de 65.79 m² (62,67%), el mismo que viene siendo utilizado con fines de vivienda, existiendo sobre éste edificaciones precarias de madera, estando el área restante ocupado por un comedor popular.



11. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 1225-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2017 se requirió “al administrado” su conformidad para la venta del área que efectivamente ocupa (65.79 m²), otorgándose el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud (fojas 55). Cabe indicar que, oficio precitado fue dirigido al domicilio señalado en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, el cual coincide con la ubicación de “el predio”, sin embargo, revisado el cargo de notificación se advirtió que éste fue dejado en un domicilio que no tenía las características de “el predio”, lo que se pudo verificar ya que se había realizado la inspección física de éste, motivo por el cual se da por no notificado.



12. Que, mediante escrito presentado el 8 de junio de 2017 (S.I. N° 18378-2017), “el administrado” solicitó a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia copia de “el Oficio”, indicando que ha tomado conocimiento de su emisión más no ha sido notificado aún a su domicilio. Asimismo, a través del escrito presentado el 04 de julio de 2017 (S.I. N° 21349-2017), señala los motivos por los cuales se debe proceder a la venta de la totalidad de “el predio” y no solo de la parte que ocupa (fojas 75), siendo sus argumentos los siguientes: **a)** si bien es cierto en la solicitud de presentada no se ha precisado el área materia de venta, no es menos cierto que, corresponde a la SBN determinar si se vende la totalidad del área requerida o solo una parte; **b)** ha sido denunciado por Jorge Crispín Durand para desalojar “el predio”, teniendo un proceso en el juzgado de Paz Letrado de Huaycán; **c)** inició el proceso de extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad que recaía sobre el “el predio” ante la SBN, a diferencia del comedor popular María Inmaculada, que ocupa parte de éste sin autorización de la asociación, la cual no ha iniciado ningún proceso ante la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; **d)** si bien no ocupa la totalidad de “el predio”, sí ocupa la mayor parte, de éste, el cual se encuentra delimitado y es compatible con la zonificación vigente; de acuerdo a lo establecido en la causal **c)** del artículo 77° de “el Reglamento”, y, **f)** la asociación le entregó la totalidad de “el predio”, tal como se indica en el libro de actas presentada.

13. Que, mediante Oficio N° 2804-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2017 (fojas 73), esta Subdirección indicó a “el administrado” que solo procede la venta del área que ocupa (65.79 m²), por lo que se le solicitó su conformidad para continuar con la venta

ésta, otorgándose el plazo de ley¹, para manifestar su aceptación. Al respecto, revisado el cargo de notificación se advirtió que dicho oficio no fue válidamente notificado, ya que las características del domicilio señaladas en el cargo no correspondían con el domicilio señalado por "el administrado", lo que se pudo verificar ya que se había realizado la inspección física de éste, motivo por el cual se da por no notificado

14. Que, por tal motivo, esta SDDI emitió el Oficio N° 3216-2017/SBN-DGPE-SDDI el 28 de noviembre de 2017 (en adelante "el Oficio"), en el cual se solicitó nuevamente a "el administrado" su conformidad para continuar con la venta del área que ocupa (65.79 m²), otorgándose para tal efecto, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud (fojas 74), para manifestar su consentimiento para continuar con la venta directa del área en mención. Al respecto, "el Oficio" fue notificado personalmente a "el administrado" el 01 de diciembre de 2017, motivo por el cual se da por bien notificado éste.

15. Que, en tal sentido, mediante escrito presentado el 21 de diciembre de 2017 (S.I. N° 44993-2017), "el administrado", dentro del plazo establecido, pretende otorgar respuesta a "el Oficio", adjuntando la documentación siguiente: **i)** copia simple de la asamblea ordinaria del 14 de marzo de 2010 (fojas 80); **ii)** copia simple de la carta múltiple de marzo de 2010 (fojas 82); **iii)** copia simple de S.I. N° 0190-2012(fojas 83); **iv)** copia simple de la carta notarial del 05 de diciembre del 2011 - incompleta (fojas 85); **v)** escrito de intervención de conciliador - incompleta (fojas 86); **vi)** copia simple de Sentencia del 25 de septiembre de 2012 - incompleta (fojas 87); **vii)** copia simple de la Resolución Ministerial N° 167-2016-MIDIS (fojas 89); **viii)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías y Habilitación Urbana N° 932-2014-MML-GDU-SPHU del 20 de mayo de 2014 (fojas 96). Por otro lado, además de lo manifestado en el décimo segundo considerando de la presente resolución, "el administrado" argumenta lo siguiente:

15.1 Tomó posesión de "el predio" desde el año 2000, cuando éste se encontraba vacío, habiéndolo cercado con esteras, llenado con piedra y tierra, convirtiéndolo en habitable, pudo tomar posesión debido la autorización otorgada por el presidente de la asociación.

15.2 En el año 2010, el nuevo presidente de una asociación le cedió "el predio", sin embargo, se le ha demandado ante el Poder Judicial por desalojo, no habiéndose indicado en dicho proceso si dentro del lote que ocupa existe un comedor.

15.3 Indica que, el comedor solo funciona algunos días, si éste deja de funcionar parte de "el predio" quedaría abandonado.

15.4 Según la zonificación, "el predio" es para uso vivienda, siendo el lote mínimo del 90 m², por lo que el área que la SDDI desea vender (65.79 m²) no le alcanzaría para su familia, quienes han solicitado la venta por el conducto regular ante la SBN, habiendo luchando por preservarlo.

16. Que, corresponde a esta SBN determinar si los argumentos presentados por "el administrado", los cuales se encuentran señalados en el décimo segundo y décimo sexto considerando de la presente resolución, resultan suficientes para subsanar lo solicitado mediante "el Oficio". Al respecto, se debe precisar lo siguiente: La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI afectó en uso "el predio", a favor del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Etapa Tercera: Zona M Amp. Franja Comercial Z.M, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones. Sin embargo, mediante Resolución N° 123-2013/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta SBN, dispuso la inscripción de dominio de "el predio", a favor del Estado representado por la SBN; asimismo, declaró la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Pueblo Joven Especial Huaycán, por

¹ Según el numeral 6.3) del artículo VI) de la "Directiva N° 064-2011/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles más un (01) día hábil por el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°1026-2018/SBN-DGPE-SDDI

incumplimiento de la finalidad, ya que se determinó que parte de “el predio” venía siendo usado por el comedor popular María Auxiliadora y por la vivienda de “el administrado”. De lo expuesto, se advierte que “el predio” es de propiedad del Estado, el cual viene siendo ocupado por dos personas distintas: “el administrado” y el comedor popular, lo que también fue corroborado por esta Subdirección según la inspección técnica señalada en el décimo considerando de la presente resolución.

17. Sobre el particular, es preciso acotar que, la causal de venta de conformidad con el literal c) del artículo 77° del citado “Reglamento”, exige que “el predio” se encuentre delimitado en totalidad con obras civiles y que éste sea destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en su mayor parte, debiendo detentar dicha posesión, únicamente, el solicitante de la venta y no otras personas (comedor popular), como sucede en el presente caso. De acuerdo a lo expuesto, los argumentos presentados por “el administrado” carecen de sustento, por cuanto habiéndose determinado mediante inspección técnica que solo detenta la posesión efectiva de parte de “el predio” (65.79 m²), no cumplió con aceptar dicha área para continuar con el procedimiento de venta, por lo que se da por no subsanado “el Oficio”.

18. Que, siendo así, 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 que “el administrado” pueda presentar nuevamente su petitorio.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 1196-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **MARCIAL ALFREDO INGA JIMENEZ**, 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.

MPPF/mmo-glla
P.O.I.N.° 8.0.1.4



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

