



RESOLUCIÓN N° 321-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de Abril de 2019

VISTO:

El Expediente N° 986-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **“AGRUPACIÓN DE FAMILIAS PUERTO ESPERANZA DE PUCUSANA LIMA”** representada por la presidente del consejo directivo, Jaqueline Ramirez Avilés, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 61 130,96 m² (6.1131 has), ubicada en distrito de Pucusana, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 1 de agosto de 2018 (S. I. N° 28297-2018), la **“AGRUPACIÓN DE FAMILIAS PUERTO ESPERANZA DE PUCUSANA LIMA”** representada por la presidente del consejo directivo, Jaqueline Ramirez Avilés (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, bajo la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1); y adjunta copia simple del documento nacional de identidad de la presidente del consejo directivo (fojas 5).

4. Que, mediante escrito presentado el 18 de octubre de 2018 (S. I. N° 37982-2018) (fojas 6) “la administrada” solicita una cita y presenta los documentos siguientes: i) copia simple del asiento A0002 de la Partida Registral N° 12826545, emitida el 6 de diciembre de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 9); ii) copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 385-17-AL/MDP emitida el 29 de septiembre de 2017 por la Alcaldía de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 10); iii) copia simple de la



credencial emitida el 20 de febrero de 2018 por la Subgerencia de Participación Vecinal, Programas Alimentarios, Vaso de Leche y Comedores de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 11); **iv**) copia simple de la memoria descriptiva autorizado por el ingeniero civil Juan José Cuya Espinoza (fojas 14); y, **v**) copia simple del plano de ubicación – localización autorizado por el ingeniero civil Juan José Cuya Espinoza (fojas 18). Cabe precisar que, en relación al extremo que solicita la programación de una cita, esta se realizó el 30 de noviembre de 2019, según consta en la constancia de visita N° 2953 (fojas 43).



5. Que, el procedimiento 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, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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").

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1272-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2018 (foja 20), ampliado mediante el Informe Preliminar N° 049-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2019 (foja 40), el cual concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

i) 25 779,96 m² (42,17%) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11529780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 23), con CUS N° 37662;

ii) El área remanente de 35 351,00 m² (57,83%) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12469767 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 31), con CUS N° 53310;

iii) El área de 27 678,28 m² se encuentra ocupada por la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza, de acuerdo a la inspección realizada el 8 de abril de 2011 realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión, registrada en la Ficha Técnica N° 137-2011/SBN-DGPE-SDS (fojas 33) y el Plano Diagnóstico N° 458-2011/SBN-DGPE-SDS (fojas 35);

iv) De acuerdo a la inspección realizada el 9 de mayo de 2011, realizada por profesionales de esta Subdirección y registrada en la Ficha Técnica N° 146-2011/SBN-DGPE-SDDI, se determinó que el área de 318 744,75 m² de la cual forma parte "el predio", se encuentra ocupado tanto por "la administrada" (aprox. 500 socios) y por la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza (aprox. 400 socios);



RESOLUCIÓN N° 321-2019/SBN-DGPE-SDDI

sin embargo, no es posible establecer si la ocupación de “la administrada” recae total o parcialmente sobre “el predio” debido a que no se vinculó un plano que grafique la ubicación de dichas posesiones informales, estableciendo área y porcentaje de ocupación;

v) De acuerdo a las Fichas Técnicas señaladas, se colige que sobre “el predio” existe ocupación, por lo que, en la etapa correspondiente, se deberá verificar el porcentaje de ocupación por parte de “la administrada”;

vi) 2 898,53 m² (4.74%) forma parte del derecho de usufructo directo constituido a favor de NAVISAN S.A., mediante la Resolución N° 292-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de abril de 2018;

vii) 437,14 m² (0.72%) forma parte del derecho de servidumbre de paso, tránsito y ocupación, constituido a favor de Corporación Lindley S.A., mediante la Resolución N° 1214-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2015; y,

viii) 621,96 m² (1.02%) forma parte tanto del derecho de usufructo directo como de la servidumbre de paso, tránsito y ocupación, mencionados anteriormente.

9. Que, mediante Oficio N.° 3356-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2018 (fojas 36), se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Lima - Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), informe si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio”, en virtud del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Unico Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; lo que fue puesto de conocimiento de “la administrada” mediante Oficio N.° 3361-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018 (fojas 37). En atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 9029-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 27 de diciembre de 2018 (S.I. N.° 00130-2019), la Jefatura de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI informa que sobre el área en consulta no se ha realizado y no se encuentra implementado Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda-PAL alguno (fojas 38)

10. Que, en tal sentido esta Subdirección emitió el Oficio N° 173-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2019 (en adelante “el Oficio ”), en el que se solicitó a “la administrada” presente nuevos medios probatorios con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; toda vez que la copia simple del documento nacional de identidad (fojas 5), la Resolución de Alcaldía N° 385-17-AL/MDP (fojas 10)¹ y la credencial emitida el 20 de febrero de 2018 (fojas 11)², no acreditan la posesión de “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (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 144.1 del artículo 144° del D.S. N.° 006-2017-JUS, cuerpo normativo vigente al momento de realizarse la calificación del presente procedimiento.

¹ Reconoce y registra la Junta Directiva de la Asociación “Agrupación de Familias Puerto Esperanza de Pucसानa Lima”.

² Acredita a Jaqueline Ramirez Aviles como presidente del Consejo Directivo de la Asociación “Agrupación de Familias Puerto Esperanza de Pucसानa Lima”.



11. Que, "el Oficio" fue notificado el 21 de enero de 2019 en el domicilio señalado por "la administrada" en la S. I. N° 37982-2018 y recibido por Humberto Yataco Avalos, quien se identificó con DNI N° 40176124 y declaró ser familiar. En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4 del D.S. N.° 004-2019-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444"³. Asimismo, el plazo otorgado en "el Oficio" para que subsane las observaciones advertidas, venció el 12 de febrero de 2019.



12. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 42) "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de transferencia interestatal y disponerse el archivo definitivo del presente expediente 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.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 382-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2019; y, los Informes Técnicos Legales nros. 412 y 413-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la "AGRUPACIÓN DE FAMILIAS PUERTO ESPERANZA DE PUCUSANA LIMA" representada por la presidente del consejo directivo, Jacqueline Ramírez Avilés, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 20.1.1.4



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

³ 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.