



RESOLUCIÓN N° 0476-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 1 de septiembre del 2020

VISTO:

El expediente N° 062-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA FAMILIA CURO**, representada por Augusto Curo Barboza, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **6 255,22 m²** ubicado frente a la prolongación de la Avenida Nicolás de Piérola, en la Localidad San Gregorio del distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA 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 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 15 de enero de 2019 (S.I. N° 01164-2019), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA FAMILIA CURO**, representada por Augusto Curo Barboza (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal "d)" del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 8); **b)** copia simple de la resolución de subgerencia N° 244-2017 del 31 de marzo de 2017 emitida por la municipalidad distrital de Ate (foja 7); **c)** copia simple de la resolución de reconocimiento de planos de trazado y lotización N°000265-2017-SGPUC-GDU/MDA, emitida por la municipalidad distrital de Ate el 25 de setiembre de 2017 (foja 8); **d)** recibo de pago emitido por Luz del Sur a nombre de Curo Barboza Julio Cesar (foja 9); **e)** plano perimétrico-ubicación suscrito por el ingeniero Dante Quequezana Linares, el 29 de abril de 2005 (foja 10); **f)** listado con la relación de 15 asociados (foja 11),y; **g)** copia simple de 14 declaraciones juradas de impuesto predial del 2008 (HR y PU) a nombre de los socios de "la administrada" (foja 12 al 52).

4.- Que, teniendo en cuenta que “la administrada” no presentó suficiente documentación técnica y a efectos de coadyuvar la presente evaluación, esta Subdirección, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164.2 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-JUS (en adelante “el TUO de la LPAG”), mediante Constancia N° 362-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 55), ha procedido a desglosar documentos pertinentes del Expediente N° 671-2018/SBNSDDI, los cuales han sido incorporados al presente Expediente, siendo los siguientes: **i)** copia simple de la partida registral N° 44827913 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 56); **ii)** copia simple de la partida registral N° 11814225 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 58 al 61); **iii)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Samuel Beltrán Guerrero Guerrero en junio de 2018 (fojas 16 a 18); **iv)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Samuel Beltrán Guerrero Guerrero en junio de 2018 (fojas 62 al 64); y, **v)** plano de trazado y lotización suscrito por el arquitecto Samuel Beltrán Guerrero Guerrero en junio de 2018 (fojas 65 y 66).

5.- 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 compra venta 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 “Procedimientos para la aprobación de la venta directa 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 la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

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; en concordancia con ello, 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.

7.- Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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 las solicitudes.

8.- Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del “el TUO de la LPAG”, dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

9.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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”, TUPA y la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10.- Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 160-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de febrero de 2019 (fojas 67), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida N°11814225 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, denominado Ladera y Cumbre Nebraska, con CUS N° 40235; y, ii) según las imágenes satelitales del Google Earth, del periodo comprendido de junio de 2002 a octubre de 2018, se encuentra en zona de expansión urbana, presentando indicios de ocupación en un 15% de “el predio” desde el 2009, visualizándose en marzo de 2016 un patrón de posesión informal en aproximadamente 40% de “el predio”.

11.- Que, en atención a lo señalado en el literal ii) del considerando anterior, corresponde indicar que el artículo 4° del Decreto Legislativo N.º 1202, que modifica el Decreto Legislativo N.º 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, prescribe que COFOPRI ejecuta de oficio y de manera progresiva “La adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010^[1]”; razón por la cual, esta Subdirección mediante Oficio N.º 2086-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2019 (foja 73), reiterado con Oficio N.º 2617-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto de 2019 (foja 75), solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), informe si dicha entidad tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio” y si cuenta o no con la viabilidad necesaria para el proceso de saneamiento técnico – legal a través del programa de Adjudicación de Lotes de vivienda - PAL.

12.- Que, en atención a lo solicitado, COFOPRI mediante Oficio N.º 7142-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 18 de diciembre de 2019 (S.I. N.º 41338-2019) (fojas 77), señaló que con la información técnica proporcionada por esta Superintendencia, se realizó la evaluación gráfica de un área de mayor extensión (9,129.27 m²) a la solicitada, advirtiéndose las siguientes superposiciones: **i)** 68.16% se superpone con un predio de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la partida registral N° 11814225 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, **ii)** 31.84% se superpone con propiedades de terceros inscritas en las partidas registrales N° 47358671, 44827913 y 44827905 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. Asimismo, señaló que de la evaluación de las imágenes del Google Earth del 68.16% del área evaluada; es decir, de “el predio” se concluye que pertenece a propiedad estatal, donde no es factible implementar el Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL, por no cumplir con la temporalidad exigida por la norma, advirtiendo además factores de riesgo según información de gabinete contenida en la Plataforma SIGRIP – CENEPRED.

13.- Que, al haberse determinado que “el predio” constituye un bien de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, corresponde evaluar la documentación presentada para determinar el cumplimiento de los requisitos de forma exigidos por la causal invocada (posesión con una antigüedad mayor a los cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010), advirtiéndose que las declaraciones juradas de impuesto predial del año 2008 (HR y PU), que corresponden a 14 asociados (poseionarios) que ocupan los lotes 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana A; lotes 11, 12,13,14 y 15 de la manzana B y lotes 3, 4, 5, y 6 de la manzana C de la Asociación de Vivienda Familia Curo, fueron emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate el 25 de octubre de 2018, es decir, con posterioridad al 25 de noviembre de 2015, por lo que no resultan ser documentación idónea para acreditar formalmente la posesión en “el predio”.

[1] Fecha de publicación de la Ley N.º 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”

14.- Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección mediante Oficio N° 266-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020 (fojas 80), requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio”, 5 años antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además estar vinculados a “el predio”, y, **ii)** indicar el número de la partida registral donde conste inscrita su constitución, asimismo adjuntar copia certificada o autenticada del libro de padrón de asociados y acta de asamblea general en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan. Para lo cual 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 006-2014/SBN” concordado con el inciso 135.1^[2] del artículo 135° del “TUO de la Ley N° 27444”).

15.- Que, “el Oficio” fue notificado a “la administrada” en el domicilio señalado en su solicitud de venta directa el 28 de enero de 2020 (fojas 82), siendo recibido por Augusto Curo Barboza quien se identificó como su representante, razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de – Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 19 de febrero de 2020.

16.- Que, mediante escrito presentado el 17 de febrero de 2020 (S.I. N° 03889-2020) (fojas 84), es decir, dentro del plazo otorgado, “la administrada” presentó la siguiente documentación: **a)** Diecisiete (17) declaraciones juradas de impuesto predial (HR y PU) del 2005, 2008 y 2020 emitidas por la municipalidad distrital de Ate y once (11) recibos de pagos de impuesto predial emitidos el 2019 y 2020 por la municipalidad distrital de Ate (fojas 89 al 184); **c)** copia legalizada de su acta de constitución (fojas 185 al 204); **d)** copia legalizada del acta de asamblea general extraordinaria del 6 de enero de 2019 (fojas 205 al 207); **e)** copia legalizada del acta de asamblea general extraordinaria del 2 de febrero de 2020 (fojas 208 al 210); **f)** copia legalizada de la resolución de sub gerencia N° 244-2017 del 31 de marzo de 2017 emitida por la municipalidad distrital de Ate (fojas 211); **g)** copia legalizada de la resolución de reconocimiento de planos de trazado y lotización N°000265-2017-SGPUC-GDU/MDA del 25 de setiembre de 2017, emitida por la municipalidad distrital de Ate el 25 de setiembre de 2017 (foja 212); **h)** copia legalizada de la memoria descriptiva y plano de trazado de lotización (fojas 213 al 217); y, **i)** 02 declaraciones juradas simples emitidas por Guillermo Chacchi Huacachi y Carmen Sirela Carrasco Torres (foja 218 y 219).

17.- Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar si con la documentación adjunta al escrito presentado el 17 de enero de 2020 por parte de “la administrada”, cumple con subsanar las observaciones efectuadas con “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

- **Respecto a presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” cinco años antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”:**

Las declaraciones juradas de impuesto predial (HR y PU) de los años 2005, 2008 y 2020, corresponden a 17 supuestos posesionarios de “el predio”, siendo emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate el 30 de enero, 7 y 13 de febrero de 2020, es decir, con posterioridad al 25 de noviembre de 2005, por lo que no constituyen medios probatorios idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión cinco años antes del 25 de noviembre de 2010.

[2] 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 le procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento trilateral, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.

Los recibos de pago de impuesto predial emitidos en el 2019 y 2020 por la Municipalidad Distrital de Ate, corresponden a 11 supuestos posesionarios de “el predio”; sin embargo, estos fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2005, por lo que no constituyen medios probatorios idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión cinco años antes del 25 de noviembre de 2010.

Las declaraciones juradas simples suscritas por Guillermo Chacchi Huacachi y Carmen Sirela Carrasco Torres el 14 de febrero del 2020, a través de las cuales manifiestan ser vecinos por más de 20 años de los ocupantes de “la administrada”, constituyen documentos privados que no cumplen con lo establecido en el literal j.5 del numeral 6.1) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN”, por lo que no constituyen medios probatorios idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.

Finalmente, respecto a la resolución de reconocimiento de planos de trazado y lotización N° 000265-2017-SGPUC-GDU/MDA, emitida por la municipalidad distrital de Ate el 25 de setiembre de 2017 y la memoria descriptiva de “la administrada”, corresponde señalar que ya fueron evaluados por esta Subdirección y que sirvieron como sustento para elaborar el Informe Preliminar señalado en el décimo considerando.

Por lo expuesto se concluye que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

- **Respecto a la indicación del número de la partida registral en la que conste inscrita la constitución de “la administrada”, presentación del libro de padrón de asociados y acta de asamblea general, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan**

“La administrada” presenta el acta de asamblea general extraordinaria del 6 de enero de 2019 donde se autoriza al presidente Augusto Curo Barboza para presentar la solicitud de venta directa ante esta Superintendencia, acta de asamblea general extraordinaria del 2 de febrero del 2020 en el cual se nombra la junta directiva para el periodo (2020-2023) y la Resolución de Sub gerencia N° 244-2017 del 31 de marzo de 2017 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate; sin embargo no le dan poder ni representación para la adquisición de la totalidad de “el predio”.

En ese contexto, “la administrada” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

18.- Que, es conveniente precisar que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19.- Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; Informe Técnico Legal N° 0545 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020; y el Informe de Brigada N° 565 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA FAMILIA CURO**, representada por Augusto Curo Barboza, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-
P.O.I. 20.1.1.4

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO