

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0784-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de noviembre del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 386-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **Asociación Las Arenitas Mi Casa de los Pequeños Criadores Pecuarios y Artesanos** representada por su presidenta Paulina Castillo Vásquez Venegas mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 156 921,84 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Km. 37,6 de la margen derecha de la carretera Panamericana Norte, en los distritos de Puente Piedra y Ancón, 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, 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, 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 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 escrito presentado el 07 de mayo de 2018 (S.I. N° 16506-2018), la **Asociación Las Arenitas Mi Casa de los Pequeños Criadores Pecuarios y Artesanos** representada por su presidenta Paulina Castillo Vásquez Venegas (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, señalando que ejerce posesión sobre éste desde año de 1970 aproximadamente, sin precisar la causal del artículo 77° de “el Reglamento” en la que sustenta su requerimiento (foja 01), para lo cual adjunta, entre otros, la documentación siguientes: **a)** copia simple de su documento

nacional de identidad (fojas 03); **b)** copia literal de la partida N° 01843877 del Registro de Personas Jurídicas de Lima de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** copia literal de la partida N° 12334758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **d)** plano perimétrico – ubicación suscrito por ingeniero civil Luis Mariano Azaña Zegarra (fojas 11).

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 subasta pública, y de manera excepcional, de 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, el 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 de propiedad del Estado 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.

6. 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. Asimismo, 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 Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 484-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2018 (fojas 12) el cual concluyó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Revisada la copia del Plano presentado por “la Asociación”, se verificó que corresponde al documento técnico que sustentó la inmatriculación del predio de 156 921,84 m<sup>2</sup> en la partida registral N° 12334758, que ha sido rectificadas en el asiento B0001 a 156 858,18 m<sup>2</sup> la que es considerada en el presente análisis.
- ii. 132 593,14 m<sup>2</sup> (84,53% de “el predio”) recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 12334758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 50603.
- iii. 1 136,96 m<sup>2</sup> (0,73% de “el predio”) recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Estado, en la partida registral N° 13987993 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 114694.
- iv. 414,51 m<sup>2</sup> (0,26% de “el predio”) recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Estado, en la partida registral N° 13987994 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 114695.

- v. 185,96 m<sup>2</sup> (0,12% de “el predio”) recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 13987995 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 114696.
- vi. 146,37 m<sup>2</sup> (0,09% de “el predio”) recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 13987996 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 114698.
- vii. 141,20 m<sup>2</sup> (0,09% de “el predio”) recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 13987997 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 114699.
- viii. 22 240,04 m<sup>2</sup> (14,18% de “el predio”) recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de COFOPRI, en la partida registral N° 13987992 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 114642.
- ix. Según las imágenes satelitales del Google Earth durante el periodo de 2007-2017, se observa respecto al CUS N° 50603 lo siguiente: **a)** ocupación consolidada en el mes de setiembre de 2007 en un aproximado de 117 643,64 m<sup>2</sup> (75% de “el predio”); **b)** ocupación incipiente posterior a marzo de 2009 en un aproximado de 39 214,54 m<sup>2</sup> (25% de “el predio”); y, **c)** en las imágenes de diciembre de 2017, se observa un muro que delimita la zona de mayor antigüedad de posesión, advirtiendo por la trama urbana que se trata de un dos (02) posiciones informales.
- x. Se superpone con zonificación en Zona de Recreación Pública (ZRP), así como con zona de vivienda taller (VT) y afectado por proyección de vía colectora; de acuerdo al Plano de Zonificación, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 1105-MML del 13 de diciembre de 2017.

9. Que, en virtud de lo expuesto anteriormente y de la revisión de las partidas registrales señaladas precedentemente se advierte que las áreas de 14,18%, 0,73%, 0,26%, 0,12%, 0,09% y 0,09% de “el predio” se encuentran inscritas a favor de COFOPRI; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, en atención a lo dispuesto en la normativa citada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución y del artículo 48° de “el Reglamento”.

10. Que, en cuanto al área inscrita a favor del Estado a fin de determinar su condición y libre disponibilidad, esta Subdirección solicito información a las siguientes entidades.

- Mediante Oficio N° 1343-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2018 (fojas 16), reiterado con los Oficios N° 2020-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (fojas 20), N° 0068-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero de 2019 (fojas 45) y N° 1067-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2019 (fojas 105), se solicitó a la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, informe si “el predio” es considerado habitable, caso contrario remitir el sustento que aprueba la declaración de Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo). En atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 044-2019/SGCPU-GDU-MDPP presentado el 05 de julio de 2019 (S.I. N° 22391-2019) (fojas 184), la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, comunicó que según Informe N° 032-2019/MDPP/GDU/SGCPU/KLU (fojas 185), revisado el acervo digital y documentario de la Sub Gerencia de Catastro y Planeamiento Urbano se verificó que el área en consulta abarca parte del área que ocupa el Centro Poblado Sector Las Arenitas que cuenta con planos visado para servicios básicos aprobado bajo la ordenanza N° 038-MDPP con resolución N° 025-2016-GCPU-GDU/MDPP de 16 enero de 2016, asimismo, señaló que parte del área materia de evaluación se encuentra fuera de la jurisdicción del Distrito de Puente Piedra.

- Mediante Oficio N° 1344-2018-SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2018 (fojas 17) y reiterado con Oficio N° 2025-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (fojas 21), se solicitó a la Oficina Zonal de Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, informe, si sobre “el predio” tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, en el marco del D.L. 1202. En atención a lo solicitado, COFOPRI mediante Oficio N° 7365-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 09 de octubre de 2018 (S.I. N° 36946-2018) (fojas 22), informó lo siguiente: **i)** “el predio” se superpone con predio inscrito por COFOPRI, denominado Asentamiento Humano Tres de Marzo Las Arenitas Sector 1; **ii)** “el predio” se superpone con diagnostico gráficos del Asentamiento Humano Nuevo Israel y Posesión Informal Marko Jara Schenone; y, **iii)** adjunta plano de evaluación realizada en la base gráfica de COFOPRI.

- Mediante el Oficio N° 1373-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2018 (fojas 18), se comunicó a “la administrada” las solicitudes de información a las entidades antes señaladas.

11. Que, en atención a lo informado por COFOPRI señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección solicitó mediante Oficio N°067-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero de 2019 (fojas 43), confirme si sobre los diagnósticos gráficos del Asentamiento Humano Nuevo Israel y Posesión Informal Marko Jara Schenome, vienen ejecutando algún programa de formalización que se encuentra en trámite a fin de que esta Superintendencia se abstenga de continuar con el procedimiento de compraventa directa sobre las áreas superpuestas, lo cual fue comunicado a “la Asociación” mediante Oficio N° 068-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero de 2019 (fojas 45). Al respecto, mediante Oficio N° 1301-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 04 de marzo de 2019 (S.I. N° 06932-2019), COFOPRI informó que no está llevando a cabo acciones de saneamiento físico legal sobre las áreas que involucran a los diagnósticos de las mencionadas posesiones informales (fojas 103).

12. Que mediante S.I. N° 04730-2019 presentada el 15 de febrero de 2019 “la Asociación” reitera su solicitud de venta directa, señalando que los fines de uso de “el predio”, son de vivienda – taller y que vienen poseyendo “el predio” por más de 50 años (fojas 46). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos que se detalla a continuación: **1)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 50); **2)** copia literal de la partida N° 01843877 del Registro de Personas Jurídicas de Lima de la Oficina Registral de Lima (fojas 51); **3)** copia de la Resolución N° 049-2009/SBN-GO-JAR del 20 de marzo de 2009 emitida por el Jefe de Adquisiciones y Recuperaciones (fojas 52); **4)** copia del acta de fundación del 01 de enero de 1988 (fojas 57); **5)** copia del testimonio de constitución del 09 de diciembre del 1986 (fojas 60); **6)** copia del testimonio de modificación de estatutos del 15 de febrero de 2007 (fojas 70); **7)** copia de la partida registral N° 01843877 inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 75); **8)** copia de la Resolución N° 920 emitida por Municipalidad Metropolitana de Lima el 10 de junio de 1988 (fojas 76); **9)** copia de la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 22 de marzo de 1998 (fojas 80); **10)** copia de la solicitud N° 802014 de fecha 07 de marzo de 1986 (fojas 81), **11)** copia de la Resolución de Alcaldía N° 1239 emitida por Municipalidad Metropolitana de Lima el 27 de julio de 1989 (fojas 82); **12)** copia del Informe N° 98-91-MLM-SMDU/CDU emitido por la Municipalidad de Lima, el 30 de octubre de 1991 (fojas 85); **13)** copia del oficio de fecha 10 de mayo de 1998 suscrito por funcionario de la Municipalidad de Puente Piedra (fojas 88); **14)** copia de la Resolución de Gerencia N° 018-2007/MDPP-GPSDH del 13 de junio de 2007 (fojas 89); **15)** copia de la Resolución N° 113 del 30 de abril de 1990 (fojas 92); **16)** copia de una solicitud ingresada al PETT – expediente N° 3263-99 (fojas 93); **17)** copia del Informe legal N° 037-2003-AG-PETT-DTSL (fojas 94); y, **18)** copia de una solicitud de adjudicación de terreno presentada a la SBN el 15 de agosto de 2007 (fojas 98), a la cual se adjunta un plano perimétrico y de ubicación (fojas 102).

13. Que, mediante escrito presentado el 22 de mayo de 2019 (S.I. N° 16582-2019), “la Asociación”, reitera su pedido de compra venta, la cual fue atendida mediante Oficio N° 1884-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2019 (fojas 106).

14. Que, en atención a la respuesta señalada en el décimo primer considerando, se solicitó a COFOPRI, mediante Oficio N° 1868-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2019 (fojas 109), una aclaración de información, a fin de que señale lo siguiente: **i)** si a través de alguna de las Subdirecciones que conforman la Dirección de Formalización Integral, se viene evaluando la formalización de Asentamiento Humano Nuevo Israel (PBL-0000718) y Posesión Informal Marko Jara Schenone (PBL-00031864) en el marco de alguna normativa de su competencia; **ii)** de ser el caso indique el estado de la evaluación, así como remita plano perimétrico – ubicación, de las áreas materia del programa de formalización; y, **iii)** si el área en consulta le es aplicable alguna normativa

de su competencia, teniendo en cuenta que de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth, la ocupación consolidada viene desde setiembre de 2007, lo que fue puesto a conocimiento de “la administrada” mediante Oficio N° 1884-019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2019 (fojas 110). En atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 3948-2019-COFOPRI/OZLC presentando el 12 julio de 2019 (S.I. N° 23265-2019) (fojas 187), COFOPRI, informó que nuestro requerimiento fue atendido por la Oficina Zonal de Lima – Callao mediante Oficio N° 1301-2019-COFOPRI/OZLC y adjunta la evaluación de la base gráfica COFOPRI.

15. Que, a través del Memorandum N° 1402-2019/SBN-DGPE-SDS del 27 de junio de 2019 (fojas 112), la Subdirección de Supervisión nos remite el escrito presentado por el señor Santos Barrios Ventura el 22 de abril de 2019 (S.I. N° 12984-2019), señalando que “la Asociación” comunica que el área de 156 921,84 m<sup>2</sup>, ubicada a la altura del Km. 37,600 del margen derecho de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Puente Piedra, departamento y provincia de Lima, viene siendo ocupado por éste y denuncia a la Asociación Las Arenitas Mi Casa de los Pequeños Criadores y Pecuarios y Artesanos; y además informa que dicha solicitud fue atendida mediante Oficio N° 1375-2019/SBN-DGPE-SDS del 24 de junio de 2019 (fojas 177).

16. Que, en virtud a las solicitudes señaladas en el décimo segundo y décimo tercer considerando y a las consultas realizadas a las distintas entidades, esta Subdirección complementó el diagnóstico técnico señalado en el octavo considerando, emitiendo el Informe Preliminar N° 301-2020/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo de 2020 (fojas 194), en el cual se concluyó, entre otros, respecto a “el predio” lo siguiente:

- i. La evaluación se desarrolla con el área de 134 618,14 m<sup>2</sup> (que corresponde al 85,82% de “el predio”), la que se encuentra inscrita a favor del Estado.
- ii. Respecto a los límites distritales se advierte que: 117 659,28 (75,01% de “el predio”) recae en el distrito de Puente Piedra y 16 958,86 m<sup>2</sup> (10,81% de “el predio”) recae en el distrito de Ancón, según la base gráfica de la Presidencia del Consejo de Ministros –PCM.
- iii. Sobre el riesgo de lluvias intensas no tiene la clasificación de “No Mitigable”, según el Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres del CENEPRED.
- iv. 134 618,14 m<sup>2</sup> se encuentra afectado por la Vía Colectora “Arenitas” y posiblemente con el derecho de vía de la Carretera de Panamericana Norte, de acuerdo con el Plano Vial de Lima Metropolitana aprobado por la Ordenanza N.° 341-MML, al respecto el área y el porcentaje de superposición deberá ser verificado con el levantamiento topográfico del eje de vía en la etapa que corresponda.
- v. 132 593,14 m<sup>2</sup> (84,53% de “el predio”) se superpone con áreas de zonificación: 8 921,24 m<sup>2</sup> (5,69% de “el predio”) recae en ZRP (Parque Zonal A) y 3 539,17 m<sup>2</sup> (2,26 % de “el predio”) recae en área sin zonificación; de acuerdo al plano de Zonificación del Distrito de Puente Piedra, aprobado por la Ordenanza N° 1105-MML del 13.12.07. Precizando que el área de libre de zonificación, es la proyección de la vía colectora “Arenitas”, ocupada parcialmente por viviendas.
- vi. De acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth respecto a “el predio”, durante el período de 01.03.2009 al 16.02.2019, se observa que se trata de una zona urbana con topografía accidentada y en torno a su ocupación se advierte lo siguiente: **a)** marzo del 2009 se encontraba ocupado por posesiones informales que abarca el 52% de “el predio” aproximadamente, no encontrándose delimitado por cerco físico o que restrinja su acceso a terceros; **b)** febrero del 2011 se encontraba dividida por cercos perimétricos en tres sectores, el primero estaría ocupado por “la Asociación”, el segundo por la Villa Militar y el último libre de ocupación; asimismo, se precisa que “la Asociación” no ejerce el control sobre el 29,21% de “el predio”; y, **c)** marzo del 2016 a febrero del 2019 se mantiene el cerco perimétrico dividida por tres sectores, todo ello contrastado con la Ficha Técnica N° 1020-2013/SBN-DGPE-SDS que se encuentra asignada al CUS N.° 50603.

17. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente se ha verificado que el área de 3 539, 17 m<sup>2</sup> (2,26 % de “el predio) se superpone con vías, en la medida que no puede disponerse sobre bienes de dominio público (vías); razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73<sup>[1]</sup> de la Constitución Política del Perú y el literal a) del artículo 2.2<sup>[2]</sup> de “el Reglamento”. Sin embargo, no es posible determinar el área de afectación de derecho de vía, lo que deberá ser determinado en la etapa correspondiente.

18. Que, en ese contexto, habiéndose considerado excluir 2.26% que es de dominio privado del Estado, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el décimo tercer considerando de la presente resolución, advirtiendo lo siguiente:

- La copia simple del Acta de fundación del 01 de enero de 1988 (fojas 57), el testimonio de constitución del 09 de diciembre del 1986 (fojas 60), el testimonio de modificación de estatutos (fojas 70). Al respecto, debemos señalar que mediante estos documentos se acuerda, constituir y modificar una asociación sin fines lucro; sin embargo a través de estos documentos no es posible acreditar la posesión de “el predio”.
- La copia simple de la partida registral N° 01843877 inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, mediante este documento solo se acredita la inscripción de la persona jurídica Asociación Las Arenitas Mi Casa de los Pequeños Criadores Pecuarios y Artesanos en el Registro correspondiente, por lo que no acredita la posesión en “el predio” mediante el referido documento.
- La copia simple de la Resolución N° 920 emitida por Municipalidad Metropolitana de Lima el 10 de junio de 1988 (fojas 76). Al respecto, de la lectura del mencionado documento se trataría de un Convenio de Cooperación Técnica con “la Asociación” relacionada a la actividad pecuario de crianza de ganado porcino; sin embargo, con este documento no acredita la posesión en “el predio”.
- La copia simple de la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 22 de marzo de 1998 (fojas 80), si bien ha sido emitido con anterioridad al 25 de noviembre del 2010 se indica linderos que son genéricos e insuficientes para determinar su correspondencia con “el predio”; no resulta suficiente para demostrar el requisito de la posesión y antigüedad en “el predio”.
- La copia de la solicitud N° 802014 de fecha 07 de marzo de 1986 (fojas 81), y la copia simple de una solicitud ingresada al PETT (fojas 93), corresponden a requerimientos efectuados a entidades públicas.
- La copia de la Resolución de Alcaldía N° 1239 emitida por Municipalidad Metropolitana de Lima el 27 de julio de 1989 (fojas 82). Al respecto se refiere a la calificación que realiza la menciona comuna sobre un terreno como eriazos. Si bien ha sido emitido con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, este no acredita la posesión y antigüedad de la posesión en “el predio”.
- La copia del Informe N° 98-91-MLM-SMDU/CDU emitido por la Municipalidad de Lima, el 30 de octubre de 1991 (fojas 85), se advierte que se trata de la declaración de vigencia de un Convenio entre la referida Municipalidad y “la Asociación”, sobre la continuidad del Programa de Parques Porcinos. En ese sentido, si bien es un instrumento público emitido por dicha comuna y otorgado con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; este no acredita la posesión y antigüedad de la posesión en “el predio”.
- La copia del oficio de fecha 10 de mayo de 1998 suscrito por funcionario de la Municipalidad de Puente Piedra (fojas 88). Al respecto, este documento versa sobre una comunicación relativa a una invasión en unos terrenos que estaría siendo ocupado por “la Asociación”; sin embargo, a través del mencionado documento no es posible acreditar la posesión de “el predio”.
- La copia simple de la Resolución de Gerencia N° 018-2007/MDPP-GPSDH (fojas 89) y la Resolución N° 113 (fojas 92), ambas emitidas por la Municipalidad de Puente Piedra. Al respecto, si bien los mencionados documentos son instrumentos públicos emitidos por la referida comuna con los cuales se aprueba diversos actos administrativos y emitidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; no es posible acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”.

- La copia simple del Informe legal N° 037-2003-AG-PETT-DTSL (fojas 94). Al respecto de la lectura del citado documento se advierte que se trata de una declaración de improcedencia de una solicitud de terreno formulado por “la Asociación” ante el Ministerio de Agricultura; sin embargo, este no es un documento idóneo mediante el cual se puede acreditar la posesión en “el predio”,
- La copia de una solicitud de adjudicación de terreno ingresada a la SBN el 15 de agosto de 2007 por parte de “la Asociación”; sin embargo, con este documento no es posible acreditar la posesión en el “el predio”.

19. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 0322-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 203), requiriendo, a “la Asociación” lo siguiente: **i)** precise la causal de venta directa en la que se ampara su solicitud, las cuales se encuentran previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”; **ii)** presentar la documentación técnica excluyendo el área afectada con vía; y, **ii)** presente la documentación requerida de acuerdo a la causal de venta directa elegida; otorgándosele para ello, el 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 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

20. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado a “la Asociación” el 26 de octubre de 2020 en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Jose Venegas, quien refirió ser esposo de la presidenta de “la Asociación”, consignando su documento nacional de identidad, según consta en el cargo (fojas 203). En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4.<sup>[3]</sup> del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 17 de noviembre de 2020.**

21. Que, mediante escrito presentado el 17 de noviembre del 2020 (S.I. N° 19893-2020) (fojas 207), “la administrada” dentro del plazo establecido adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”; por lo que corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

#### **Respecto del área a excluir:**

De la evaluación de la documentación presentada por “la administrada” se observa que no ha cumplido con excluir el área de vías ni las áreas no inscritas a favor del Estado representado por la SBN, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la primera observación.

#### **Respecto a indicar la causal c) o d) de “el Reglamento” que sustenta la solicitud:**

Revisada la solicitud se advierte que “la administrada”, si bien señala que tiene posesión pacífica, pública y constante en “el predio” desde el año 1970; sin embargo, no indica la causal que sustente su pedido de venta, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

#### **Respecto a la documentación que acreditaría la posesión de “el predio”**

Revisada la solicitud se observa que “la administrada” adjunta la siguiente documentación: **a)** copia de la solicitud N° 802014 de fecha 07 de marzo de marzo 1986 (fojas 208), observándose de esta que ya sido evaluada por esta Subdirección; y, **b)** copia del Registro Comercial (fojas 208-reverso), del que se advierte que se encuentra ilegible.

En ese sentido, conforme se indica en párrafos anteriores, “la administrada” no ha precisado la causal en la que sustenta su requerimiento; por lo que no es posible determinar si con la documentación presentada sustenta su pretensión; por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la tercera observación.

**Respecto a que acredite su nombramiento y facultades vigentes de la presidenta de “la administrada” y presente el poder para la adquisición de la totalidad del predio, de acuerdo al literal j.6 del numeral 6.2. de “la directiva”:**

Revisada la solicitud de venta, se advierte que “la administrada” no ha presentado lo requerido por esta Subdirección; por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la cuarta observación.

22. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

23. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; el Informe de Brigada N° 0903-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0897-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2020.

[1] **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[2] **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

[3] 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.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **Asociación Las Arenitas Mi Casa de los Pequeños Criadores Pecuarios y Artesanos** representada por su presidenta Paulina Castillo Vásquez Venegas, 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° 20.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**