



RESOLUCIÓN N° 0889-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 1041-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARIO RAYMUNDO CHOQUEPUMA PUMA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 5 000 m², ubicada en el lote 01 del área mayor N° 10, frente a la calle Chancay, Asociación Popular la Variante de Ancón, en el distrito de 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 (en adelante “el T.U.O. 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, 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.º 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 9 de octubre de 2019 (S.I. N.º 33122-2019), **MARIO RAYMUNDO CHOQUEPUMA PUMA** (en adelante “el administrado”) solicita, en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, la venta directa de “el predio” (foja 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (fojas 2); **2)** copia simple de la constancia de posesión, otorgado por la Municipalidad Distrital de Ancón el 17 de diciembre de 2011 (fojas 3); **3)** copia simple de la constancia de posesión, otorgado por la Municipalidad Distrital de Ancón el 6 de noviembre de 2012 (fojas 4); **4)** copia simple de la constancia de posesión N° 815-2018-MDA-GDU-SGUCHU, otorgada por la Municipalidad Distrital de Ancón el 7 de febrero de 2018 (fojas 5); **5)** copia simple de la constancia de posesión N° 931-2019-MDA-GDUYT-SGPUOPYC, otorgado por la Municipalidad Distrital de Ancón el 18 de julio de 2019 (fojas 6); **6)** copia simple del certificado de búsqueda catastral, expedida por la Oficina Registral de Lima el 14 de marzo de 2019 (fojas 7); **7)** copia simple de la memoria descriptiva

suscrito por la arquitecta Teresa Gamarra Huayapa (fojas 8); **8)** copia simple del plano de localización suscrito por la arquitecta Teresa Gamarra Huayapa (fojas 9); **9)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Fredy Mauricio Napa Ore el 5 de agosto de 2019 (fojas 11); y, **10)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Fredy Mauricio Napa Ore en agosto de 2019 (fojas 13-14).

4.- Que, mediante escrito presentado el 21 de noviembre de 2019 (S.I. N.º 37521-2019), “el administrado” señala que autoriza a la señora María Elena Chumpitaz Rojas y/o Milagros Chumpitaz Rojas, para que en su representación reciba toda la información acerca la solicitud de venta presentada (fojas 53).

5.- Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º 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.º 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, por su parte, el artículo 32º 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. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 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, 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. En el caso en concreto, “la Asociación” se acoge a la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento”, según la cual prescribe cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deberán concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

9.- Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 768-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2019 (fojas 15), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- I. Se encuentra inscrito dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 20), con CUS N° 26225;

- II. Se ubica dentro del área desafectada a favor del Estado, mediante Resolución N° 035-2003/SBN-GO-JAR del 3 de abril de 2003, que formó parte de área otorgada al Ministerio de Guerra mediante Resolución Suprema N° 449 de fecha 13 de noviembre de 1962, la misma que no se encuentra inscrita.
- III. Según la base gráfica de procesos judiciales, se aprecia que “el predio” se encuentra inmerso en los ámbitos de mayor extensión materia de procesos judiciales que obran en los legajos N° 201-2015 y 386-2016
- IV. No se encuentra afectado por la carretera Panamericana Norte-A-Sección E-10.
- V. “El administrado” no presentó documento emitido por la municipalidad competente en el que se precise la zonificación de “el predio”.
- VI. Conforme al plano de zonificación del distrito de Ancón aprobado con las Ordenanzas N° 1018-MML del 26 de abril de 2007 y N° 2103-MML del 31 de mayo de 2008, “el predio” se encuentra zonificado como RDM – Residencial de Densidad Media, en Área de tratamiento Normativo I, destinado a vivienda y otros señalados en el índice de actividades urbanas.
- VII. Según las imágenes satelitales proporcionadas por CONIDA y las programa Google Earth se observa que en las fechas 01-2010 y 04-2012 se encontraba aparentemente cercado con material noble, ocupado en un aproximado de 17%, mientras que en imágenes de fechas 02-2019, 27/02/2019 y foto de fecha 03-2014, dicha situación continuaría, no obstante, se incrementó el área ocupada a un porcentaje aproximado de 40%, se desconoce el tipo de actividad que se realiza en “el predio”.

10.- Que, mediante escrito presentado el 21 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37521-2019) (fojas 53) “el administrado” autoriza a María Elena Chumpitaz Puma y/o Milagros Chumpitaz Rojas en adelante “las apoderadas”, para que reciba toda información acerca de la solicitud de venta directa (S.I. N° 33122-2019); asimismo, se le haga entrega de cualquier documento que se emita.

11.- Que, esta Subdirección, mediante Oficio N° 4596-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2019 (fojas 55), solicitó al organismo de Formalización de la Propiedad de la Propiedad Informal – COFOPRI, informe si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, en el marco del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.

12.- Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio 618-2020-COFOPRI/OZLC, presentado el 18 de febrero de 2020 (S.I. N° 04321-2020) (foja 60), “COFOPRI” nos manifestó, entre otros, lo siguiente:

- i. El equipo técnico legal del Programa de Adjudicación de Lotes de la Oficina Zonal de Lima Callao no realizó, ni tiene en estudio, ni en programación, la evaluación de la posesión informal denominada Asociación Popular La Variante de Ancón. Asimismo, según la base de datos de COFOPRI – lotus notes, se ha verificado que no existe un informe de diagnóstico de la posesión informal denominada Asociación popular la Variante de Ancón, pero si existe un informe de diagnóstico de la informalidad “proceso 0”, no concluido, de la Asociación Provivienda Villas de Ancón APROVIA, respecto de un área de 5'283,041.71 m².
- ii. El informe diagnóstico descrito anteriormente señala que la Asociación Provivienda Villas de Ancón (APROVIA) desde el año 2002 habrían sido los poseedores originales de una parte del área integral inscrita en la partida matriz N° 42647683 del registro de predios de Lima, dicha asociación fue desalojada el año 2006 por otra organización denominada Asociación de Posesionarios y Residentes Villas de Ancón (APREVIA), la misma que duro hasta el 11 de noviembre de 2010, fecha en que fue expulsada, creándose tres (3) Asociaciones: Asociación Popular las Lomas de Ancón (ASPOLA), la Asociación Popular la Variante de Ancón (APOVA) y la Asociación Popular Villa Mar de Ancón.

- iii. El equipo técnico legal del Programa de Adjudicación de Lotes – PAL, trabajo las posesiones informales denominadas Asociación Popular las Lomas de Ancón (ASPOLA) en mayo de 2017 y la Asociación Popular Villa Mar de Ancón en abril de 2018, con la finalidad de incorporarlos al Programa de Adjudicación de Lotes de vivienda de acuerdo al Decreto Legislativo N° 1202, en las cuales se concluye que se encuentra superpuesto con la el Área remanente “A” inscrito en la partida registral N° 42647683 del registro de predios de Lima, y que a la fecha existe en curso un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio, tramitado ante el 26° Juzgado Civil de Lima, interpuesto por la Asociación Pro Vivienda Villas de Ancón en contra de esta Superintendencia.
- iv. Conforme a lo descrito en el párrafo precedente COFOPRI suspendió todas las acciones técnico-legales en el ámbito geográfico materia de proceso judicial en tanto se encuentra en curso el proceso judicial.

13.- Que, mediante escrito presentado el 19 de agosto de 2020 (S.I. N° 12544-2020) (fojas 62), **María Elena Chumpitaz Rojas** solicita se realice la notificación a través de correo electrónico; sin embargo, conforme se desprende de lo descrito en el décimo considerando de la presente Resolución, “el administrado” solo autorizó a “las apoderadas”, para que reciban toda información acerca de la solicitud de venta directa; asimismo, se le haga entrega de cualquier documento que se emita, de lo anteriormente descrito se colige que, “la apoderada” **María Elena Chumpitaz Rojas** no tenía las facultades para modificar la modalidad de notificación, es decir cambiar la notificación personal por la notificación a realizarse a través del correo electrónico de acuerdo al artículo 20° del artículo 146° del D.S. N°. 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

14.- Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos anteriores, mediante Oficio N° 03024-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 63), se requirió a “el administrado” lo siguiente: i) presentar nuevo medio probatorio de posesión expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con el área reformulada; ii) deberá señalar y acreditar la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación vigente de “el predio”, debiendo presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsanen 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 “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

15.- Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue diligenciado en el domicilio señalado por “el administrado” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 13 de enero de 2020, al no encontrarse éste u otra persona en la primera visita, conforme se advierte del Acta de notificación bajo puerta (fojas 65); motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444 . En ese sentido, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el **17 de noviembre de 2020**.

16.- Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” 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 venta directa 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 lo señalado en los considerandos precedentes.

17.- 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 Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N.º 022-2016-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada Informe N.º 1002-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 1026-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **MARIO RAYMUNDO CHOQUEPUMA PUMA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, que proceda de conformidad con sus atribuciones.

Artículo 3º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento 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 (e) de la Subdirección Desarrollo Inmobiliario