

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 197-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 046-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN FUNDO SAN JUANITO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 56 922,97 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito como "Parcela 5", en la Partida Registral N° P03262600 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 39659; 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 Oficio N° 002-AFSJ-2011 presentado el 14 de abril de 2011 (S.I. N° 06542-2011), la **ASOCIACIÓN FUNDO SAN JUANITO** actualmente representada por su Presidente David Joel Chileno Coronado (en adelante "la asociación"), haciendo referencia al Oficio N° 2863-2011/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo del 2011 solicita la venta directa del predio de 68.588,87 ubicado colindante al Cementerio Municipal "Virgen de Lourdes", distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima. Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Memoria Descriptiva de Trazado y Lotización de la Asociación Fundo "San Juanito" suscrito por el ingeniero Timoteo Soto Jara (fojas 3-13); **b)** Copia simple de recibos de Impuesto Predial tributados ante la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 14-20); **c)** Copia simple de Resolución de Alcaldía N° 1075 suscrito por el alcalde de Lima Alberto Andrade Carmona, el 15 de abril de 1997 (fojas 22-23); **d)** Copia simple de la Resolución de Consejo N° 019 del 19 de enero de 2001, suscrito por el Teniente Alcalde Germán Aparicio (fojas 25-26); **e)** copia simple del Reconocimiento a la Asociación Fundo San Juanito suscrito por el



alcalde de la Municipalidad de Villa María del Triunfo Washington Ipenza Pacheco de fecha 10 de octubre de 2001 (fojas 27); f) Copia simple del Oficio N°-2002-ALC/MVMT del 11 de octubre de 2002, suscrito por el alcalde de la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 28); g) Copia simple del Oficio N° 7017-2004/SBN-GO-JAD del 22 de setiembre de 2004 (fojas 29); h) Plano perimétrico N° PP-01 de la Asociación Fundo San Juanito de marzo de 2011.

4. Que, el presente procedimiento administrativo esta normado 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; los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento", asimismo, de acuerdo a la Segunda Disposición Transitoria de la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal 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") se rige por dicha directiva.

5. 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, observando 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 nuestro "Reglamento" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

6. Que, con Oficio N° 05299-2011/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de mayo del 2011, se le comunica a "la asociación" que de la revisión de la documentación presentada, de los antecedentes que obran en esta Superintendencia, de las imágenes satelitales y de la base grafica a la que se accede a modo de consulta, se ha verificado que respecto al área solicitada, "la asociación" se encuentra en posesión de un área de 56 922.97 m² inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° P03262600 del Registro de Predios de Lima y que no se advierte posesión con anterioridad al 12 de abril de 2006, respecto del área restante de 11 477.59 m², comprendida en el área mayor inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° P03149000 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, se indica que su solicitud debe señalar expresamente la causal en la que se en marca la compra venta directa y además debe contener los requisitos que sustentan su pedido.

7. Que, mediante el Oficio N° 001-01-2012/AFSJ del 23 de enero del 2012(S.I. N° 01333-2012), "la asociación", reingresa su solicitud de venta directa, sustentándola en el literal c) artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, esta vez sobre las áreas de 56 922,97 m² y 11477,59 m² solicitando además la independización de esta última área.

8. Que, mediante el Oficio N° 452-2012/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2012, se comunicó a "la asociación" que no procede iniciar el trámite de venta directa sobre el área de 11477.59 m², toda vez que la ocupación a la que se refiere es reciente y no es plena sobre la totalidad del área indicada, también, se le comunicó que debe presentar en original o copia certificada la documentación que acredita la antigüedad de la posesión del área de 56 922.97 m², toda vez que los documentos que adjuntó son copia simple; lo cual es reiterado con Oficio N° 1340-2012/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de setiembre de 2012, al respecto, mediante Oficio N° 001-09-2012/AFSJ del 20 de setiembre de 2012 (S.I. N° 15315-2012), "la asociación" adjunta documentación con la que pretende subsanar lo requerido.

9. Que, mediante el Oficio N° 1648-2012/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre de 2012, se solicita a "la asociación", presentar en original o copia certificada las declaraciones juradas del Impuesto Predial de los años 1996 al 2010, otorgándole un plazo de 10 días para que cumpla con lo solicitado; ante ello, con Oficio N° 005-AFSJ-2012 de fecha del 26 de noviembre de 2012 (S.I. N° 19286-2012), "la asociación",





RESOLUCION N° 197-2018/SBN-DGPE-SDDI

requiere la ampliación del plazo por 30 días, es así que mediante los Oficios N° 006-AFSJ-2012 del 14 de enero de 2013 (S.I. N° 681-2013) y N° 007-AFSJ-2013 del 22 de enero de 2013 (S.I. N° 01232-2013), adjuntan la documentación solicitada.

10. Que, con el Oficio N° 006-AFSJ-2013 del 9 de setiembre de 2013 (S.I. N° 16587-2013) "la asociación" adjunta la partida registral vigente de su junta directiva.

11. Que, a través del Oficio N° 007-AFSJ-2014 del 22 de enero de 2014 (S.I. N° 01474-2014), "la asociación" reformuló la causal sobre la cual enmarca su solicitud indicando que se sustentará sobre la causal d) del artículo 77° de la Ley N° 29151.

12. Que, mediante Oficio N° 590-2014/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2014, reiterado con Oficio N° 1276-2014/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2014, se realizó la consulta al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, sobre procesos de formalización en Villa María del Triunfo, respecto del área que ocupa "la asociación". Al respecto, con Oficio N° 6687A-2015-COFOPRI/OZLC de fecha 15 de octubre de 2015, COFOPRI absuelve la consulta señalando que "la asociación" no está programada para el inicio de acciones de formalización.

13. Que, con escrito presentado el 24 de noviembre de 2015 (S.I. N° 25951-2015), "la asociación" solicitó el cambio de domicilio para remisión de documentos.

14. Que, con Oficio N° 540-2015/SBN, de fecha 24 de noviembre de 2015, se hace la consulta a COFOPRI sobre la posible incorporación de "la asociación" a los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda, siendo atendido con Oficio N° 0287-2016-COFOPRI/SG del 18 de febrero de 2016, en el cual se manifiesta que los programas se ejecutaran de oficio y de manera progresiva sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero del 2005 hasta el 24 de noviembre del 2010 en concordancia a lo señalado en el Decreto Legislativo N° 1202, que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad.

15. Que, a través del Oficio N° 2411-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2017, reiterado con el Oficio N° 2828-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2017, solicitamos a "la asociación" manifieste su conformidad de proseguir con el procedimiento de venta directa, toda vez que en la reunión realizada con representantes de "la asociación" el 13 de abril de 2016 ante esta Superintendencia, requirieron que se paralice las acciones, dado que venían evaluando la posibilidad de enmarcarse en un procedimiento de formalización a través de COFOPRI, cabe señalar que mediante el Oficio N° 2828-2017/SBN-DGPE-SDDI, se le confirió un plazo adicional de treinta (30) días, para realizar tal manifestación, bajo apercibimiento de declararse en abandono el procedimiento y se proceda al archivo del expediente.



16. Que, como señala MORÓN el abandono es “la forma de terminación del procedimiento administrativo que tiene lugar mediante una declaración de la Administración cuando, paralizado por causas imputables al interesado, este no remueve el obstáculo dentro del plazo que la ley señala. El abandono del procedimiento es el medio para evitar su pendencia indefinida por la inercia del particular, quien debería mostrar interés en obtener su continuación”¹.

17. Que, el presente procedimiento de venta directa, constituye un procedimiento administrativo a solicitud de parte, por lo tanto corresponde el pronunciamiento requerido a “la asociación” señalado en el párrafo precedente.

18. Que, habiendo sido **notificada** “la asociación” con el Oficio N° 2828-2017/SBN-DGPE-SDDI el **02 de noviembre de 2017** y transcurrido el plazo de treinta (30) días conferidos, sin obtener respuesta, corresponde declarar en abandono el procedimiento de venta directa; en concordancia con el artículo 191° de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General.

19. Que, el artículo 191° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en los procedimientos iniciados a solicitud de parte, cuando el administrado incumpla algún trámite que le hubiera sido requerido que produzca su paralización por treinta días, la autoridad de oficio o a solicitud del administrado declarará el abandono del procedimiento. Asimismo, de conformidad con el artículo 186° de la precitada Ley, la declaración de abandono es una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo.

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, la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y el Informe Técnico Legal N° 196-2018 /SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2018;

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar el **ABANDONO** del procedimiento administrativo de **VENTA DIRECTA** por causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” seguido por la **ASOCIACIÓN FUNDO SAN JUANITO**, respecto del predio de 56 922,97 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral P03262600 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 8.0.1.17



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

¹ MORÓN, Juan Carlos. *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General*. Décima Edición. Lima: Gaceta Jurídica, 2014, p. 582.