



RESOLUCIÓN N° 972-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 335-2017/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE GREMIO DE PESCADORES DE PUCUSANA** representada por su presidente Elías José Apaza Chávez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 328,11 m², ubicado en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, que forma parte del 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 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 37662, “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”), 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 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escritos presentados el 02 y 04 de mayo y 27 de junio de 2017 (S.I. Nros 13554, 13888 y 20597-2017) respectivamente, la **ASOCIACIÓN DE GREMIO DE PESCADORES DE PUCUSANA** representada por su presidente Elías José Apaza Chávez (en adelante “la Asociación”) peticona la venta directa de “el predio”, en el marco de la causal d¹ del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 2 a 163). Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia certificada literal de la Partida Registral N° 01822179 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 07 a 09); **b)** copia simple de certificado de vigencia poder del presidente de “la Asociación” (fojas 10 a 12); **c)** copia simple de memoria descriptiva de febrero de 2017 (fojas 14 a 15); **d)** copia simple de plano de localización U-01 (fojas 16); **e)** copia simple de plano de ubicación P-01 (fojas 17); **f)** copias simples de declaraciones juradas de autovalúo (HR y PU) (fojas 22 a 78); **g)** copia simple de certificado de posesión de lote N° 026/DDU/MDP/02 (fojas 98); **i)** copia

¹ d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente (entiéndase literal c) pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

simple de certificado de nomenclatura y numeración N° 004-2017-GDU/MDP (fojas 99); h) copia simple de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 017-2017-GDU/MDP (fojas 107); i) copias certificadas de las declaraciones juradas de autovalúo (HR y PU) (fojas 117 a 132); j) carta poder (fojas 139); y, k) copias simples de recibos de pago de impuestos municipales (fojas 142 a 162).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de manera excepcional de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. 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 la solicitud (...).”*

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.

7. 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 nuestro “Reglamento”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, en atención a lo señalado en el anterior considerando, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 730-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2017 (foja 133), mediante el cual se determinó que “el predio” forma parte de un terreno de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N°11529780, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

9. Que, mediante Oficio N° 1705-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2017 (fojas 165), reiterado mediante Oficio N° 2786 y 3142-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre y 21 de noviembre de 2017 (fojas 250 y 254) y Oficio N° 096-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2018 (fojas 267) se solicitó a la Municipalidad Distrital de Pucusana (en adelante “la Municipalidad”) remitir documentación, a fin de determinar si la Constancia de Posesión de Lote N° 26/DDU/MDP/02 del 20 de febrero de 2002 que sustenta la venta directa presentada por “la Asociación” corresponde a “el predio”. Dicha consultas fueron comunicadas a “la Asociación” mediante Oficio N° 1921 y 3215-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de agosto y 28 de noviembre de 2017 (fojas 166 y 255).

10. Que, a través de la Carta N° 004-2018-GDU/MDP presentada el 24 de enero de 2018 [(S.I. N° 02437-2018) fojas 268] “la Municipalidad” remitió diversa documentación, entre ellas, la copia simple del Informe de Inspección ocular, respecto del cual no se visualizó el nombre del funcionario suscribiente, ni su cargo, y tampoco el número de informe, por lo que, mediante Oficio N° 454 y 965-2018/SBN-DGPE-SDDI del





RESOLUCIÓN N° 972-2018/SBN-DGPE-SDDI

02 de marzo y 27 de abril de 2018 (fojas 278 y 281), se requirió la copia certificada del documento conteniendo la información faltante y el pronunciamiento respecto si el certificado de posesión precitado corresponde al plano adjunto mediante el Oficio N° 3142-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2017 (fojas 254). Al respecto, mediante Carta N° 043-2018-GDU/MDP del 12 de junio de 2018 [(S.I. N° 22088-2018) fojas 283], "la Municipalidad" indicó que el informe de inspección ocular se generó del Expediente N° 16-000251-159-2002, únicamente con la información remitida; asimismo, informa que existe correspondencia entre el Certificado de Posesión de Lote N°026/DDU/MDP/02 y el plano remitido por la SDDI.



11. Que mediante Memorando N° 2711-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2017 (fojas 167), se solicitó a la Procuraduría Pública de esta SBN informar sobre los procesos judiciales que pudieran recaer sobre "el predio". Al respecto, mediante Memorando N° 1182-2017/SBN-PP del 01 de septiembre de 2017 (fojas 168), la Procuraduría informó que sobre el predio de mayor extensión dentro del cual se encuentra inmerso "el predio" recaen diversos procesos judiciales



12. Que, mediante Informe de Brigada N° 076-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2018(fojas 276), ampliado mediante Informe de Brigada N° 683-2018/SBNSDDI del 25 de junio de 2018 (fojas 297), se determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **ii)** recae parcialmente (lindero sur) sobre el ámbito de la Resolución N° 292-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de abril de 2018, con la cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal aprobó el derecho de usufructo directa por causal de proyecto de inversión a favor de NAVISAN S.A; y, **ii)** recae sobre el proceso contencioso administrativo sobre impugnación de acto administrativo, interpuesto por NAVISAN S.A contra el Estado – SBN, ante el Noveno Juzgado Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima (Expediente N° 04322-2016-0-1801-JR-CA-09), según la información remitida por la procuraduría.



13. Que, en atención a lo expuesto, mediante el Oficio N° 1437-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 313), se informó a "la Asociación" que el área materia de venta es de 2 297,67 m², por haberse excluido un área sobre el cual recae un derecho de usufructo; asimismo, se informó que sobre "el predio" recae el proceso judicial señalado en considerando precedente, por tal motivo, se otorgó el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia, para que "la Asociación" acepte "el predio" con las condiciones antes referidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.

14. Que, mediante carta de fecha 16 de julio de 2018 [S.I. 26210-2018) fojas 317], "la Asociación" solicitó audiencia con el Procurador Público de esta SBN, a fin de conocer sobre el estado del referido proceso judicial, la misma que se llevó a cabo el viernes 03 de agosto del 2018, según la información brindada por la procuraduría mediante Memorando N° 1049-2018/SBN-PP del 20 de julio de 2018.

15. Que, al respecto, se debe entender que el plazo otorgado en "el Oficio" fue suspendido entre el 16 de julio y el 03 de agosto de 2018, fechas entre las cuales "la Asociación" solicitó audiencia y en la cual, efectivamente, ésta se realizó. Siendo así, la medida que el Oficio" fue notificado el 27 de junio de 2018; en domicilio indicado por "la

Asociación" (S.I N° 20597-2017), habiendo sido recepcionado por Sonia Cueva Lopez, apoderada, según carta poder presentada, éste se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del "T.U.O. de la Ley N° 27444"; motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para aceptar la nueva área de venta así como el proceso judicial que recae sobre éste venció el 10 de agosto de 2018.

16. Que, conforme consta de autos, "la Asociación" no ha cumplido con presentar documento alguno con el cual subsana las observaciones realizadas hasta la emisión de la presente resolución, lo cual se evidencia del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 333 y 334), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles el pedido de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez 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.

17. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 1144-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE GREMIO DE PESCADORES DE PUCUSANA** representada por su presidente Elías José Apaza Chávez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo a lo establecido en el décimo séptimo considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 8.0.1.4



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