



RESOLUCIÓN N° 1079-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de diciembre de 2018

VISTO:

El escrito de **DESISTIMIENTO** presentado por el **ASENTAMIENTO HUMANO LAS BRISAS DE CALIFORNIA**, representado por su presidente Carmela Solórzano Picoy, del procedimiento de **VENTA DIRECTA**, del área de 39 973,63 m², ubicada en el sector Las Lomas de California, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio", seguido en el Expediente N° 461-2016/SBNSDDI.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 2 de junio de 2016 (S.I. N° 14558-2016), el Asentamiento Humano Las Brisas de California, representado por su presidente Carmela Solórzano Picoy (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1) respecto de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, adjunta diversa documentación sustentadora (fojas 4 al 62).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del "Reglamento" y desarrollados por 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 disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN, en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

5. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe de Brigada N° 1816-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2016 (fojas 63), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, según el cual entre otros, determinó respecto de “el predio” que: **i)** 18 523,67 m² (representa el 46,00 % de “el predio”), se superpone con un área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 43079468 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26660 (fojas 66); **ii)** 7 391,63 m² (representa el 18,50 % de “el predio”), se superpone con un área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 43079476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26661 (fojas 71); **iii)** 14 058,33 m² (representa el 35,50 % de “el predio”) se superpone en un ámbito que no se encuentra antecedes registrales a favor del Estado, no obstante forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor de Raymond Rodas Mendoza y otros en la partida registral N° 43116835 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **iv)** revisado el aplicativo SINABIP, asociada a los CUS N° 26660 y 26661, existe un proceso judicial no concluido de mejor derecho de propiedad inscrito en el asiento D00002 de las partidas registrales N° 43079468 y 43079476 (fojas 67 y 72); **v)** 18 011,39 m² (representa el 46,06 % de “el predio”) se superpone con la faja marginal de la quebrada California aprobada mediante Resolución N° 080-2016-ANA-AAA-CF del 4 de febrero del 2016 (fojas 23); **vi)** se encontraría dentro del sitio arqueológico California; **vii)** se superpone totalmente con la Comunidad Campesina Santa Rosa de Chontay – Valle inscrito en la partida registral P17025551 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 77); y, **viii)** cuenta con zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) y en Zona de Riesgo Geotécnico (RG), aprobado con Ordenanza N° 1099-MML.



6. Que, mediante Memorando N° 3900-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2016 (fojas 87) se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia (en adelante la “PP”) informe sobre el estado del proceso judicial indicado en el considerando anterior; lo cual fue comunicado a “la administrada” con Oficio N° 2961-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre del 2016 (fojas 86). En atención a lo solicitado con Memorando N° 01619-2016/SBN-PP del 15 de diciembre del 2017, la “PP” remitió la información requerida, indicando que sobre “el predio” recae en un proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad, interpuesto por Raymond Rodas Mendoza y otro contra la SBN, ante el 11° Juzgado Civil de Lima, con Expediente N° 34947-2005, el cual no está concluido (fojas 88).



7. Que, a fin de descartar una posible duplicidad registral, esta Subdirección solicitó a la Zona Registral N° IX – Sede Lima emita certificado de búsqueda catastral de “el predio”. En atención a lo solicitado, la Zona Registral Sede Lima emite el certificado de búsqueda catastral del 14 de marzo de 2017 (fojas 107) en donde indica que “el predio” se superpone con las fichas registrales Nros. 70549, 70670, 70671 y 70672, adicionalmente se ubica parcialmente sobre la faja marginal de la quebrada California, aprobada con Resolución N° 080-2016-ANA-AAA-CG del 4 de febrero de 2016.



8. Que, en virtud del certificado de búsqueda catastral y a la información remitida por “PP” se procedió a elaborar el Informe de Brigada N° 455-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2017 (fojas 116), según el cual concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 7 391,63 m² (representa el 18,49 % “el predio”) se superpone con un área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 43079476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26661 (fojas 133); **ii)** 18 523,67 m² (representa el 46,34 % de “el predio”) se superpone con un área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 43079468 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26660 (fojas 135); **iii)** 13 945,66 m² (representa el 34,89 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de Raymond Rodas Mendoza y la Asociación para la Vivienda Gamasol en la partida registral N° 43116835 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 131); **iv)** 113,79 m² (representa el 0,28 % de “el predio”) se superpone con un área inscrita a favor de ENACE en la partida registral N° 43077511 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 125); **v)** 18 011,39 m² (representa el 45,06



RESOLUCIÓN N° 1079-2018/SBN-DGPE-SDDI

% de "el predio") se encuentra dentro de la faja marginal de la quebrada califonia aprobada mediante Resolución N° 080-2016-ANA-AAA-CF del 4 de febrero del 2016; y, vi) recae en un proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad, interpuesto por Raymond Rodas Mendoza y otro contra la SBN, ante el 11° Juzgado Civil de Lima, con Expediente N° 34947-2005 (fojas 88).



9. Que, al respecto, a fin de descarta que "el predio" se superpone con la Zona Arqueológica denominada California", esta Subdirección mediante Oficio N° 2633-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2017 (fojas 137), solicitó a la Dirección de Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura nos informe si "el predio" se superpone con el referido sitio arqueológico. Al respecto, a través de la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales N° 000783-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC, presentado el 25 de octubre de 2017 (S.I. N° 37584-2017) (fojas 138); la Dirección de Patrimonio Arqueológico Inmueble remitió la información requerida, indicando que se realizó la superposición con la base gráfica con la que dispone, no encontrándose registrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico en la zona materia de consulta, sin embargo dicho polígono se encontraría a una distancia referencial de 5, 00 metros, respecto al sitio arqueológico "California", por lo que no se descarta la presencia de monumentos arqueológicos aún no graficados.



10. Que, mediante Memorando N° 3919-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2017 (fojas 140), se actualizó el Memorando N° 3900-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre del 2016, solicitando información a la "PP" de esta Superintendencia, sobre el estado del proceso judicial indicado en el quinto considerando de la presente resolución. Al respecto, a través del Memorando N° 1718-2017/SBN-PP del 4 de diciembre de 2017 (fojas 141); la "PP" remitió la información requerida, verificando la existencia de un proceso judicial iniciado por Raymond Rodas Mendoza y Pedro Sacca Campos, sobre Mejor Derecho de Propiedad bajo el expediente N° 34947-2005 en el Décimo Primer Juzgado Civil de Lima, contra el Ministerios de Vivienda, Enace, SBN y otros (fojas 144).



11. Que, mediante escrito presentado el 13 de junio de 2018 (S.I N° 22120-2018), "la administrada" requiere la devolución de su documentos de la solicitud de venta directa y además formula desistimiento del trámite de venta directa (fojas 145).

12. Que, mediante escrito presentado el 23 de noviembre de 2018 (S.I. N° 42845-2018) (foja 149) "la administrada", adjunta la Escritura Pública de la constitución de la Asociación Asentamiento Humano Las Brisa de California (foja 151).

13. Que, el numeral 195.1 del artículo 195° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), define al desistimiento como una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo. Empero, es necesario acotar que, si bien a través de esta figura se pone fin al procedimiento administrativo, a diferencia de una resolución que se pronuncia sobre el fondo del asunto, el desistimiento no contiene una decisión sobre el fondo de la cuestión planteada.

14. Que, el numeral 198.1 del artículo 198° del “TUO de la Ley N° 27444”, prescribe que el desistimiento del procedimiento importará la culminación del mismo, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento. Asimismo, respecto a la oportunidad de presentación y forma del desistimiento, el numeral 198.4) de la indicada norma procedimental, señala que podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debiendo señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento, de no precisarse se considerará que se trata de un desistimiento del procedimiento.

15. Que, el numeral 198.5 del artículo 198° del “TUO de la Ley N° 27444”, prescribe que el desistimiento del procedimiento se podrá realizar en cualquier momento antes de que se notifique la resolución final de la instancia.

16. Que, en el presente caso se advierte que “la administrada” no precisa si su desistimiento es respecto de la pretensión o del procedimiento, por lo que esta Subdirección considerará el segundo supuesto; en ese sentido, al no haberse emitido la resolución definitiva, corresponde aceptar el desistimiento formulado por “la administrada”, disponiéndose el archivo definitivo correspondiente; sin perjuicio de que posteriormente vuelva a plantear igual pretensión en otro procedimiento, de conformidad con la normativa glosada en el décimo catorce y décimo quinto considerando de la presente resolución.

17. Que, respecto a su solicitud de devolución de los documentos presentados por “la administrada”, corresponde declararla procedente, debiendo previamente coordinarse la fecha de entrega.

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, el Informe de Brigada N° 1495-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2018; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 1252 y 1253- 2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Aceptar el **DESISTIMIENTO** presentado por **ASENTAMIENTO HUMANO LAS BRISAS DE CALIFORNIA**, representado por su presidente Carmela Solórzano Picoy, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- DISPONER la devolución de la documentación anexada a la S.I. N° 14558-2016, conforme a lo señalado en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.15



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