

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0031-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 10 de marzo de 2021

**VISTO:**

El expediente N° 153-2018/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado con escrito del 18 de febrero de 2021 (S.I. 04180-2021), por la Asociación de Vivienda Social Kartódromo (en adelante, "la Recurrente"), representada por su presidente, Rodolfo Izquierdo Pablo contra la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, la cual, declaró inadmisibile la solicitud de venta directa del área de 111 097,36 m2, ubicada en forma adyacente al Asentamiento Humano El Golf de Santa Rosa, Urbanización El Golf de Santa Rosa, frente a la Av. Celina Ibazeta y el Karting Club del Perú, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio"), y;

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA; el Decreto Supremo n.° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a "la SBN" al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, 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, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG") establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

3. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del "T.U.O de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

4. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la DGPE") evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, el "ROF de la SBN").

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

#### **Antecedentes del Procedimiento**

6. Que, a través de los escritos del 16 de febrero y 14 de marzo de 2018 (S.I. Nros 05344-2018 y 08271-2018), "la Recurrente" solicitó la venta directa de "el predio", sin precisar alguna de las causales previstas en el artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento"), para lo cual adjuntó los siguientes documentos: i) Copia de la Resolución Gerencial N° 034-2017-GDIS/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa del 12 de diciembre de 2017 (folio 2); ii) copia de D.N.I del representante de "la Recurrente"; iii) copia informativa de la partida N° 46247736 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (folio 6); iv) memoria descriptiva del plano perimétrico suscrito por el arquitecto Alejandro Enrique Esquives (folios 18 y 19 así como 22 a 23); v) plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Alejandro Enrique Esquives (folios 16 y 20); vi) plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Alejandro Enrique Esquives (folios 17 y 21); vii) copia del certificado de vigencia de la partida registral N° 13692060 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (folio 25); y viii) plano de lotización sin firma de arquitecto o ingeniero (folio 36).

7. Que, mediante Informe Preliminar N° 479-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2018 (folio 37), "la SDDI" concluyó lo siguiente:

#### **IV. CONCLUSIONES:**

4.1 “El predio” se superpone en su totalidad con predio de propiedad del Estado denominado “Lote A-2”, inscrito en la partida N° 13887850 de la Oficina Registral de Lima y anotado con el CUS N° 107002. Afectado en Uso a favor del IPD, mediante las Resoluciones Nros 038-2009/SBN-GO-JAD de fecha 19 de marzo de 2009 y 958-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de octubre de 2016, respecto a dos (02) áreas denominadas Sub Lote 1 y Sub Lote 2, superpuestas en 72 739,36 m2 (65.47%) del total de “el predio”.

4.2 Asimismo, se superpone parcialmente en 25 725,32 m2 (23.16%) con el predio estatal inscrito en la partida N° 46247736 de la Oficina Registral de Lima y anotado con el CUS N° 26729, el mismo que tiene duplicidad registral con la partida estatal señalada en el ítem anterior. Afectado en Uso a favor del IPD, mediante Resolución Suprema N° 071-83-VI-5600 de fecha 29 de marzo de 1983 y Resolución N° 090-2005/SBN-GO-JAR de fecha 25 de mayo de 2005, superpuesta parcialmente en 22 004,11 m2 (19.81%) del total de “el predio”.

4.3 Revisada las diferentes bases gráficas que obran en esta Superintendencia y diversos geoportales web de entidades públicas, se evidencia que el área materia de evaluación, no se ve afectado por derechos mineros vigentes titulado, Comunidades Campesinas, Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y Líneas de Transmisión de Alta Tensión, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario de la SBN, Procesos Judiciales, Solicitudes de Ingreso pendientes o en trámite, ni Vías.

4.4 De la evaluación físico-temporal, se verifica que el ámbito de “el predio2, se encuentra ocupado por construcciones dispersas que ocupan un área aproximada de 62 879,28 m2 que representan el 56.60% del total, dichas ocupaciones serían posteriores a setiembre de 2015.

4.5 Por tanto, “el predio” se encuentra ocupado por terceros, constituido por aproximadamente 40 viviendas de material noble terminadas y otras en proceso de construcción, algunas con vivencia, un campo de futbol de arena y parte de las instalaciones del Kartódromo.

4.6 Revisada la zonificación, identificó que “el predio2, recae sobre tres (03) zonas: OU-Usos Especiales-Carting Club del Perú, Kartódromo Santa Rosa en 107 401,58 m” (96.67%), RDM-Residencial de Densidad Media en 1 217,67 m2 (1.10%) y PTP-Protección y Tratamiento Paisajista en 409,45 m2 (0,37%) y una

S/Z-Sin zonificación de 2 068,67 m<sup>2</sup> (1.86%) que recaería en vía de acceso al Kartódromo. Asimismo, el área materia de evaluación, recae con tres (03) zonas: OU-Usos Especiales-Carting Club del Perú, Kartódromo Santa Rosa en 13 324,35 m<sup>2</sup> (81.48%), RDM-Residencial de Densidad Media en 1 217,67 m<sup>2</sup> (7.44%) y PTP-Protección y Tratamiento Paisajista en 409,45 m<sup>2</sup> (2.50%) y un área S/Z-Sin Zonificación de 1 402,43 m<sup>2</sup> (8.58%), que recaería en vía de acceso al Kartódromo.

4.7 Se deja constancia que el análisis técnico es un trabajo de gabinete de acuerdo a la información con la que cuenta esta Superintendencia y la proporcionada por “el administrado.

(...)”.

**8.** Que, con Oficio N° 1315-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2018 (folio 49), reiterado con Oficio N° 2018-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (folio 56), “la SDDI” solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI (en adelante, “COFOPRI”), informara si sobre “el predio” tenía planeado ejecutar algún programa de formalización, en el marco del Decreto Legislativo N° 1202. Fue atendido con Oficio N° 7377-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 9 de octubre de 2018 (S.I. N° 36939-2018), “COFOPRI” (folio 60) informó lo siguiente: i) “El predio” se ubica en ámbito geográfico donde no ha realizado proceso de saneamiento físico-legal; ii) se superpone con la P.E. N° 12052479; y iii) adjunta plano de evaluación realizada en la base gráfica de “COFOPRI”.

**9.** Que, con Oficio N° 1316-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2018 (folio 50), reiterado con Oficio N° 2019-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (folio 59) y Oficio N° 2904-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2018 (folio 62), “la SDDI” solicitó a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (en adelante, “la Municipalidad”), informara lo siguiente: i) Precisar la medida del ancho de la sección vial de la denominada Av. Principal, y ii) si “el predio” recae dentro de la sección vial de la mencionada vía y el porcentaje de superposición de la vía con éste. En atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 068-2018-GDU/MDSR (folio 63) presentado el 12 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44873-2018), “la Municipalidad” informó que de acuerdo a su base gráfica, el área afectada por la vía sería aproximadamente de 3 801.3158 m<sup>2</sup> y perímetro 526.7143 m y en porcentaje sería el 3.42% del terreno matriz.

**10.** Que, con Oficio N° 3790-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2018 (folio 65), “la SDDI” solicitó a “la Municipalidad” información técnica para determinar la superposición de “el predio” con la sección vial denominada: Av. Principal. En atención a lo solicitado, “la Municipalidad” con Oficio N° 001-2019-SGOPyC-GDUR-MDC (folio 69) presentado el 23 de enero de 2019 (S.I. N° 02090-2019), informó que “el predio” colinda con el margen izquierdo del AA.HH El Golf de Santa Rosa, AA.HH La Arboleda y Asociación de Pobladores Los Girasoles de Santa Rosa, los cuales han sido

saneados por "COFOPRI" mediante los planos Nros 0852-COFOPRI-2007-GT, 2373-COFOPRI-200-GT y 0903-COFOPRI-2007-GT, de los cuales se desprende que el ancho vial de la avenida es de 25.00-28.00 ml, 27.60-30.00 ml y 30.00-32.00 ml respectivamente, por lo que se puede observar que la vía es variable, mientras que el ámbito del lado derecho no cuenta con Asociaciones colindantes con reconocimiento municipal, por lo que en dicho tramo no se puede definir el ancho de la vía.

**11.** Que, mediante Oficios Nros 1341 y 3797-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio (folio 51) y 17 de diciembre de 2018 (folio 67) en forma respectiva, se comunicó a "la Asociación" los requerimientos efectuados a "COFOPRI" y "la Municipalidad".

**12.** Que, mediante Informe Preliminar N° 126-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2019 (folio 71), "la SDDI" amplió el diagnóstico técnico, señalando lo siguiente: i) "El predio" se ubica en ámbito donde no se ha realizado proceso de saneamiento físico legal por parte de "COFOPRI" y ii) 3 566,43 m<sup>2</sup> (3.21 % de "el predio") se encuentra afectado por sección vial de la denominada Av. Principal.

**13.** Que, mediante Oficio N° 540-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2019 (folio 73), reiterado con Oficio N° 2349.2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019 (folio 79), "la SDDI" reiteró a "la Municipalidad" que remita el sustento técnico de la información proporcionada con Oficio N° 001.2019-SGOPyC-GDUR-MDC para determinar el área de libre disponibilidad de "el predio" y el área de la vía.

**14.** Que, mediante escrito del 16 de julio de 2019 (S.I. N° 23866-2019), "la Recurrente" señala domicilio procesal en Av. Buenos Aires N° 371-2 piso, distrito de Puente Piedra, Lima y adjuntó copia del certificado de vigencia de la partida registral N° 13692060 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (folio 80).

**15.** Que, con escrito del 13 de agosto de 2019 (S.I. 26859-2019), "la Recurrente" solicitó audiencia, que se realizó el 18 de septiembre de 2019 y mediante escrito del 21 de agosto de 2019 (S.I. N° 27944-2019), "la Recurrente" presentó plano perimétrico, lámina P-01 (folio 86).

**16.** Que, con Informe Preliminar N° 00475-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 (folio 105), "la SDDI" concluyó lo siguiente:

- i. "La Recurrente" replantea el área solicitada de 111 097,36 m<sup>2</sup> a 89 515,63 m<sup>2</sup> ("el predio con área reformulada").
- ii. 88 990,74 m<sup>2</sup> (99.44% de "el predio con área reformulada") se superpone con un área mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13887850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 107002.
- iii. 504.13 m<sup>2</sup> (0.56% de "el predio" con área reformulada") se superpone con área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11803474 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 39821.
- iv. 24 269.73 m<sup>2</sup> (27.12% de "el predio con área reformulada") se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 46247736 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima,

con CUS N° 26729 la cual presenta duplicidad registral con la partida registral N° 13887850. Hizo de conocimiento que en el asiento B0003 de la partida registral N° 46247736 se encuentra inscrito el inicio de cierre de partida por duplicidad registral con la partida registral N° 13887850.

- v. 2 273,97 m<sup>2</sup> (2.54% de “el predio con reformulada”) se superpone con la sección vial de la denominada Av. Principal.
- vi. 89 494,87 m<sup>2</sup> se superpone con la zonificación: OU-Usos Especiales (Carting Club del Perú Kartódromo Santa Rosa), según plano de zonificación del distrito de Santa Rosa aprobado mediante Ordenanza N° 1085-MML del 18 de octubre de 2007, que no es compatible con el uso de vivienda.
- vii. El área de 2 273,97 m<sup>2</sup> (2.54% de “el predio con reformulada”), según “la SDDI” ha quedado determinado que se superpone con la sección vial de la Av. Principal, por lo que constituye un bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el literal a), numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, por lo cual, el área de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad es de 87 220,90 (97.46% de “el predio con área reformulada”)

**17.** Que, con Oficio N° 03229-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 107) del 10 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio”), “la SDDI” requirió a “la Recurrente” lo siguiente: i) Reformular el área de solicitud, según el gráfico que se adjuntó, excluyendo el área afectada con vía; ii) precisar la causal de venta directa que ampara su solicitud; iii) presentar la documentación requerida de acuerdo a la causal de venta directa elegida; y iv) adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en que decidan otorgar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan, según el literal j.6, numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN, otorgándose 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 subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y disponerse el archivo correspondiente, según lo dispuesto en el numeral 6.3, artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN en concordancia con el numeral 146.1, artículo 146° del “T.U.O de la LPAG”. En ese contexto, “el Oficio” fue notificado a “la Recurrente” con fecha 12 de noviembre de 2020, en el domicilio señalado, recibido por la señora Mayra Evelyn Gonzalo Aldave, quien se identificó como secretaria, consignando su D.N.I conforme obra en el cargo. Por lo cual, se le consideró como viene notificada de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 21.3, artículo 21° del “T.U.O de la LPAG”. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 4 de diciembre de 2020.

**18.** Que, mediante escrito del 1 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21327-2020), dentro del plazo, “la Recurrente” presentó documentos con los cuales pretendió subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” (folio 109).

**19.** Que, con Informe de Brigada N° 0076-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 322), “la SDDI” al evaluarlos determinó que debía declararse inadmisibles lo solicitado en razón a lo siguiente:

**“Respecto a reformular el área de la solicitud, excluyendo el área afectada con vía:**

De la evaluación de la documentación presentada por “la Asociación”, se observa que no ha cumplido con reformular y excluir el área de vías, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la primera observación.

**Respecto a indicar la causal de “el Reglamento” que sustenta la solicitud:**

Revisada la solicitud se advierte que “la Asociación”, 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 Asociación” adjunta copia de la Resolución de Gerencia N° 041-2016-GDIS/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de fecha 12 de diciembre de 2016. Al respecto de la lectura del referido documento, entre otros, se advierte que se reconoce a “la Asociación” como una Organización Social, vigente a partir del 14 de mayo de 2016 al 13 de mayo de 2021; sin embargo, este documento no acredita la tercera observación.

**Respecto a que presente poder para la adquisición de la totalidad de “el predio”, de acuerdo al literal j.6, del numeral 6.2 de la “la Directiva N° 006-2014/SBN”:**

Revisada la solicitud de venta se advierte que “la Asociación” presenta copia del acta de la asamblea nacional extraordinaria de fecha 12 de enero de 2020, mediante el cual los asociados otorgan poder y representación para la adquisición de “el predio” al señor Rodolfo Izquierdo; por lo que se concluye que han cumplido con subsanar la cuarta observación.

3.18. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la Asociación” no han cumplido con tres de las cuatro observaciones contenidas en

“el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste, por tanto, debe declararse inadmisile su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que 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”.

**20.** Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0075-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 326) respecto a la sección de “el predio” denominada “Lote A-2”, “la SDDI” concluyó que debía declararse inadmisile la solicitud presentada por “la Recurrente” por haber incumplido con subsanar todas las observaciones advertidas en “el Oficio”.

**21.** Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0076-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 328) respecto al área de 111,097.03 m2, sección denominada “Parcela 1 de la Sub zona C”, “la SDDI” concluyó que debía declararse inadmisile la solicitud presentada por “la Recurrente” por haber incumplido con subsanar todas las observaciones advertidas en “el Oficio”.

**22.** Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0077-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 330) respecto a la sección de “el predio” denominada “Predio del Estado”, “la SDDI” concluyó que debía declararse inadmisile la solicitud presentada por “la Recurrente” por haber incumplido con subsanar todas las observaciones advertidas en “el Oficio”.

**23.** Que, en virtud de la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 332), “la SDDI” declaró inadmisile la solicitud de venta directa de “el predio”, presentada por “la Recurrente”, por no haber subsanado tres (3) de las cuatro (4) observaciones advertidas en “el Oficio”, según lo siguiente:

“(…).

18. Que mediante escrito presentado el 01 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21327-2020), dentro del plazo, “la Asociación” adjuntó documentación con la cual pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”; por lo que, corresponde determinar a esta Subdirección si “la Asociación” ha cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

**“Respecto a reformular el área de la solicitud, excluyendo el área afectada con vía:**

De la evaluación de la documentación presentada por “la Asociación”, se observa que no ha cumplido con reformular y excluir el área de vías, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la primera observación.

**Respecto a indicar la causal de “el Reglamento” que sustenta la solicitud:**

Revisada la solicitud se advierte que “la Asociación”, 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 Asociación” adjunta copia de la Resolución de Gerencia N° 041-2016-GDIS/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de fecha 12 de diciembre de 2016. Al respecto de la lectura del referido documento, entre otros, se advierte que se reconoce a “la Asociación” como una Organización Social, vigente a partir del 14 de mayo de 2016 al 13 de mayo de 2021; sin embargo, este documento no acredita la tercera observación.

**Respecto a que presente poder para la adquisición de la totalidad de “el predio”, de acuerdo al literal j.6, del numeral 6.2 de la “la Directiva N° 006-2014/SBN”:**

Revisada la solicitud de venta se advierte que “la Asociación” presenta copia del acta de la asamblea nacional extraordinaria de fecha 12 de enero de 2020, mediante el cual los asociados otorgan poder y representación para la adquisición de “el predio” al señor Rodolfo Izquierdo; por lo que se concluye que han cumplido con subsanar la cuarta observación.

19. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la Asociación” no han cumplido con tres de las cuatro observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste, por tanto, debe declararse inadmisibles sus solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que 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”.

20. Que, en dicho contexto corresponde prescindir de la información solicitada a través del Oficio N° 540-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2019, reiterado con Oficio N° 2349-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019, toda vez que a la fecha el requerimiento efectuado no ha sido atendido por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa.

21. 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.

(...).

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar INADMISIBLE la solicitud de venta directa presentada por la Asociación de Vivienda Social Kartódromo representada por su presidente Rodolfo Izquierdo Pablo, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

(...).

**24.** Que, con Memorándum N° 00335-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2021 (folio 336), “la SDDI” solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, “la UTD”), la notificación de la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI, lo cual se realizó mediante Notificación N° 00277-2021/SBN-GG-UTD recibida el 11 de febrero de 2021.

**25.** Que, con Memorándum N° 00483-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2021 (folio 339), “la SDDI” remitió a “la SDS” la relación de resoluciones que se pronunciaron sobre transferencias.

**26.** Que, mediante escrito del 18 de febrero de 2021 (S.I. 04180-2021), “la Recurrente” interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, la cual, declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa de “el predio” y por lo cual, solicita su anulación o revocación parcial. Adjunta: i) Notificación N° 00277-2021/SBN-GG-UTD recibida el 11 de febrero de 2021 y ii) Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI. Señala lo siguiente:

- a) “La Recurrente” señala en resumen, que la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI carece de motivación suficiente limitándose a una declaración de voluntad de normas sin razonamiento jurídico y por ello, contraria al principio del debido procedimiento administrativo; emitida con dolo; y atentar contra sus derechos reales de posesión mediata e inmediata de “el predio”, pretensión que es de naturaleza social.
- b) “La Recurrente” señala que el hecho que exista superposición de “el predio” con otros predios en Registros Públicos, no es justificación para rechazar su pretensión. Propone que se le conceda la posesión de “el predio” por un período no menor a treinta (30) años y no discriminarlos frente a otros.
- c) “La Recurrente” indica que los medios probatorios obtenidos por “la SDDI” son preconstituidos e ilegales, que podrían ser eliminados si se aplicara el principio jurídico de primacía de la realidad y la equidad.

**27.** Que, con Memorándum N° 00593-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2021, “la SDDI” remitió los antecedentes administrativos y el recurso de apelación interpuesto por “la Recurrente” que obra en el escrito del 18 de febrero de 2021 (S.I. 04180-2021).

### **Recurso de apelación**

**9.** Que, la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI, se notificó a “la Recurrente” mediante Notificación N° 00277-2021/SBN-GG-UTD, recibida el 11 de febrero de 2021.

**10.** Que, “la Recurrente” presentó su recurso de apelación el 18 de febrero de 2021 (S.I. 04180-2021), dentro del plazo de Ley, conforme a lo establecido en el numeral 218.2, artículo 218° del “T.U.O de la LPAG” en concordancia con lo dispuesto en el numeral 145.1, artículo 145° del “T.U.O de la LPAG”<sup>1</sup>. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG” y conforme a lo establecido en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”, “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”.

**11.** Que, culminado el análisis de los requisitos formales del recurso de apelación, debe indicarse que “la Recurrente” señala, en resumen, los siguientes argumentos:

---

<sup>1</sup> “Artículo 145.- Transcurso del plazo

145.1 Cuando el plazo es señalado por días, se entenderá por hábiles consecutivos, excluyendo del cómputo aquellos no laborables del servicio, y los feriados no laborables de orden nacional o regional”.

**12. Primer argumento:** “La Recurrente” indicó, en resumen, que la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI carece de motivación suficiente limitándose a una declaración de voluntad de normas sin razonamiento jurídico y por ello, contraria al principio del debido procedimiento administrativo; emitida con dolo; y atentar contra sus derechos reales de posesión mediata e inmediata de “el predio”, pretensión que es de naturaleza social.

**13.** Que, respecto a este argumento, debe consignarse en forma expresa que fue la omisión de “la Recurrente” en presentar documentos que subsanaran tres (3) de las cuatro (4) observaciones advertidas por “la SDDI” a través de “el Oficio”, que consistieron en lo siguiente:

**i) Reformular el área de la solicitud, excluyendo el área afectada con vía pública.**

Esta observación de carácter técnico, surgió según lo informado por “la Municipalidad” con Oficio N° 068-2018-GDU/MDSR (folio 63) presentado el 12 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44873-2018) y el Oficio N° 001-2019-SGOPyC-GDUR-MDC (folio 69) presentado el 23 de enero de 2019 (S.I. N° 02090-2019), así como por “COFOPRI” con Oficio N° 7377-2018-COFOPRI/OZLC del 9 de octubre de 2018 (S.I. N° 36939-2018), donde señaló que “El predio” se ubica en ámbito geográfico donde no ha realizado proceso de saneamiento físico-legal; “el predio” se superpone con la P.E. N° 12052479; según plano de la evaluación realizada en la base gráfica de “COFOPRI”; lo cual fue analizado por “la SDDI” con las bases gráficas a disposición de la SBN y la información técnica proporcionada por “la Recurrente”, conforme se aprecia en el Informe Preliminar N° 126-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2019 (folio 71) e Informe Preliminar N° 00475-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 (folio 105). Sin embargo, “la Recurrente” incumplió con reformular e excluir el área que afecta la vía pública, porque no es área de libre disponibilidad de acuerdo a lo señalado por el numeral 5.3 de la Directiva N° 006-2014/SBN “Procedimiento para la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada con Resolución N° 064-2014/SBN publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante, “la Directiva”)<sup>2</sup>, en concordancia con lo dispuesto en literal a), numeral 2.2, artículo 2° de “el Reglamento”<sup>3</sup> donde se estableció que son bienes de dominio público

---

<sup>2</sup> Directiva N° 006-2014/SBN

**“5.3 De la libre disponibilidad de un predio estatal para la venta**

Se consideran predios estatales de libre disponibilidad a los que no tienen impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio.

Salvo que exista mandado judicial expreso que suspenda o prohíba la venta, la existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a predios estatales, así como la posesión que pueda existir sobre éstos, no limitan su libre disposición. En este caso, tales circunstancias deben ser puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición, lo cual constará en la resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En los casos indicados en el párrafo precedente, el adquirente del bien o derecho, asume el riesgo por la pérdida o deterioro de este, así como de sus frutos o productos, no pudiendo bajo ninguna circunstancia exigir a la entidad vendedora la devolución del precio, indemnización o compensación alguna.

En caso se presente los supuestos para la inhibición por conflicto con la función jurisdiccional, debe procederse conforme al artículo 64° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”.

<sup>3</sup> Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

**“2.2.- Definiciones:** Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

los bienes que conforman la infraestructura vial (avenidas, carreteras, etc); vías férreas, caminos y otros, por tanto son inalienables e imprescriptibles. Por tanto, no se evidencia dolo o irregularidad que provoque la nulidad de la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI en este extremo, más aún cuando “la Recurrente” tuvo la oportunidad de subsanar esta observación; sin embargo, no lo hizo.

**ii) Indicar la causal de “el Reglamento” que sustenta la solicitud.** Esta observación era importante subsanar, porque permitiría a “la SDDI” definir las reglas del procedimiento que serían aplicadas de acuerdo a las causales específicas previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, lo cual, no era posible subsanar de oficio. De igual forma, se advierte que “la Recurrente” tuvo oportunidad de subsanar esta observación, pero no lo hizo.

**iii) Documentación que acreditaría la posesión de “el predio”.** Esta observación debía demostrar la posesión de “el predio” por “la Recurrente”. Sin embargo, con escrito del 1 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21327-2020), presentado por “la Recurrente” para subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, sólo adjuntó copia de la Resolución de Gerencia N° 041-2016-GDIS/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa del 12 de diciembre de 2016, donde se reconoce a “la Recurrente” como organización social, vigente a partir del 14 de mayo de 2016 al 13 de mayo de 2021; sin demostrar la antigüedad de la posesión sobre “el predio” y lo mismo ocurrió con sus escritos del 16 de febrero y 14 de marzo de 2018 (S.I. Nros 05344-2018 y 08271-2018) en donde solicitó la venta directa de “el predio”; escrito del 16 de julio de 2019 (S.I. N° 23866-2019), donde “la Recurrente” señaló domicilio procesal en Av. Buenos Aires N° 371-2 piso, distrito de Puente Piedra, Lima y adjuntó copia del certificado de vigencia de la partida registral N° 13692060 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (folio 80); el escrito del 13 de agosto de 2019 (S.I. 26859-2019), a través del cual, “la Recurrente” solicitó audiencia, que se realizó el 18 de septiembre de 2019 y mediante escrito del 21 de agosto de 2019 (S.I. N° 27944-2019), con el cual “la Recurrente” presentó plano perimétrico, lámina P-01 (folio 86). En ese sentido, ninguno de estos documentos revela el cumplimiento de lo exigido por “el Oficio”.

**iv) Presentación de poder para la adquisición de la totalidad de “el predio”, de acuerdo al literal j.6, del numeral 6.2 de la “la Directiva”.** Esta observación sí fue subsanada por “la Recurrente” mediante la presentación de copia del acta de la

---

**a) 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”.

asamblea nacional extraordinaria de fecha 12 de enero de 2020, en donde los asociados otorgaron poder y representación para la adquisición de “el predio” al señor Rodolfo Izquierdo, presidente de “la Recurrente”.

**14.** Que, todos estos documentos fueron evaluados con Informe de Brigada N° 0076-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 322); Informe Técnico Legal N° 0075-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 326); Informe Técnico Legal N° 0076-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 328) e Informe Técnico Legal N° 0077-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 330), cuyas conclusiones se plasmaron en la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI.

**15.** Que, en relación a la presunta infracción al principio del debido procedimiento administrativo, debe señalarse que las observaciones comunicadas a “la Recurrente” a través de “el Oficio” reúnen la suficiente claridad y coherencia para cumplir su objetivo de obtener la subsanación de dichas observaciones, así como se le otorgó oportunidad para presentar los medios probatorios para sustentar su pretensión. Asimismo, la declaración de inadmisibilidad de la solicitud por “la SDDI” no implica que no pueda presentar otra solicitud, conforme se advierte en el numeral 19 de la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI, al constituir sólo un pronunciamiento sobre la forma u no sobre el fondo de la pretensión, con la acreditación de los requisitos exigidos por “el Reglamento” y “la Directiva”. En ese sentido, no se evidencia infracción al principio del debido procedimiento administrativo previsto en el numeral 1.2, artículo IV del Título Preliminar del “T.U.O de la LPAG”, careciendo de objeto pronunciarse sobre la posesión y por tanto, debe desestimarse este argumento.

**16. Segundo argumento:** “La Recurrente” señala que el hecho que exista superposición de “el predio” con otros predios en Registros Públicos, no es justificación para rechazar su pretensión. Propone que se le conceda la posesión de “el predio” por un período no menor a treinta (30) años y a no discriminarlos frente a otros.

**17.** Que, acerca de este argumento, se indicó durante la evaluación del primer argumento que la declaración inadmisibilidad realizada por “la SDDI” recayó por la omisión en subsanar las observaciones advertidas, por lo cual, sólo recae en aspectos de forma y no de fondo y ello faculta que “la Recurrente” pueda volver a presentar nueva solicitud; careciendo de objeto pronunciarse sobre los demás extremos del segundo argumento, ya que implican un pronunciamiento sobre el fondo de la pretensión. En ese sentido, debe desestimarse este argumento en cuanto a lo señalado.

**18. Tercer argumento:** “La Recurrente” indica que los medios probatorios obtenidos por “la SDDI” son preconstituidos e ilegales, que podrían ser eliminados si se aplicara el principio jurídico de primacía de la realidad y la equidad.

**19.** Que, al respecto cabe señalar que los Informes emitidos por “la SDDI” y que ya fueron citados al evaluar el primer argumento de “la Recurrente”; fueron elaborados en base a los documentos emitidos por “la Municipalidad” y “COFOPRI” con Oficio N° 068-2018-GDU/MDSR (folio 63) presentado el 12 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44873-2018); el Oficio N° 001-2019-SGOPyC-GDUR-MDC (folio 69) presentado el 23 de enero de 2019 (S.I. N° 02090-2019) y Oficio N° 7377-2018-COFOPRI/OZLC del 9 de octubre

de 2018 (S.I. N° 36939-2018), en forma respectiva. En ese sentido, no se evidencia ilegalidad alguna, más aún cuando “la SDDI” declaró inadmisibile la solicitud de “la Recurrente” por incumplir con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, recayendo dichas observaciones en la forma y no en el fondo de la pretensión, por lo cual, debe desestimarse el tercer argumento.

**20.** Que, por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Recurrente” el 18 de febrero de 2021 (S.I. 04180-2021) contra la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, que declaró inadmisibile la solicitud de venta directa en relación a “el predio”, y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “el Recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho o presente nueva solicitud.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificaciones; así como el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la Asociación de Vivienda Social Kartódromo, representada por su presidente, Rodolfo Izquierdo Pablo contra la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

**Artículo 2°.- NOTIFICAR** la presente Resolución a la Asociación de Vivienda Social Kartódromo, representada por su presidente, Rodolfo Izquierdo Pablo.

#### **Regístrese y comuníquese**

**Visado por:**

**Especialista en bienes estatales III**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME PERSONAL N° 00018-2021/SBN-DGPE-MAPU**

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM 00593-2021/SBN-DGPE-SDDI  
b) EXPEDIENTE N° 153-2018/SBNSDDI  
c) S.I. N° 04180-2021

FECHA : 10 de marzo del 2021

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario-SDDI (en adelante, “la SDDI”) trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, “la DGPE”) el recurso de apelación presentado el 18 de febrero de 2021 (S.I. 04180-2021), por la Asociación de Vivienda Social Kartódromo (en adelante, “la Recurrente”), representada por su presidente, Rodolfo Izquierdo Pablo contra la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, la cual, declaró inadmisibile la solicitud de venta directa del área de 111 097,36 m2, ubicada en forma adyacente al Asentamiento Humano El Golf de Santa Rosa, Urbanización El Golf de Santa Rosa, frente a la Av. Celina Ibazeta y el Karting Club del Perú, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”).

Al respecto, se advierte que “la SDDI” adjuntó al expediente N° 153-2018/SBNSDDI, diversa documentación acerca de “el predio” entre la cual, aparece la siguiente:

### I. ANTECEDENTES:

1.1 Que, a través de los escritos del 16 de febrero y 14 de marzo de 2018 (S.I. Nros 05344-2018 y 08271-2018), “la Recurrente” solicitó la venta directa de “el predio”, sin precisar alguna de las causales previstas en el artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante, “el Reglamento”), para lo cual adjuntó los siguientes documentos: i) Copia de la Resolución Gerencial N° 034-2017-GDIS/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa del 12 de diciembre de 2017 (folio 2); ii) copia de D.N.I del representante de “la Recurrente”; iii) copia informativa de la partida N° 46247736 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (folio 6); iv) memoria descriptiva del plano perimétrico suscrito por el arquitecto Alejandro Enrique Esquives (folios 18 y 19 así como 22 a 23); v) plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Alejandro Enrique Esquives (folios 16 y 20); vi) plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Alejandro Enrique Esquives (folios 17 y 21); vii) copia del certificado de vigencia de la partida registral N° 13692060 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (folio 25); y viii) plano de lotización sin firma de arquitecto o ingeniero (folio 36).

1.2 Que, mediante Informe Preliminar N° 479-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2018 (folio 37), “la SDDI” concluyó lo siguiente:

#### IV. CONCLUSIONES:

4.1 “El predio” se superpone en su totalidad con predio de propiedad del Estado denominado “Lote A-2”, inscrito en la partida N° 13887850 de la Oficina Registral de Lima y anotado con el CUS N° 107002. Afectado en Uso a favor del IPD, mediante las Resoluciones Nros 038-2009/SBN-GO-JAD de fecha 19 de marzo de 2009 y 958-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de octubre de 2016, respecto a dos (02) áreas denominadas Sub Lote 1 y Sub Lote 2, superpuestas en 72 739,36 m<sup>2</sup> (65.47%) del total de “el predio”.

4.2 Asimismo, se superpone parcialmente en 25 725,32 m<sup>2</sup> (23.16%) con el predio estatal inscrito en la partida N° 46247736 de la Oficina Registral de Lima y anotado con el CUS N° 26729, el mismo que tiene duplicidad registral con la partida estatal señalada en el ítem anterior. Afectado en Uso a favor del IPD, mediante Resolución Suprema N° 071-83-VI-5600 de fecha 29 de marzo de 1983 y Resolución N° 090-2005/SBN-GO-JAR de fecha 25 de mayo de 2005, superpuesta parcialmente en 22 004,11 m<sup>2</sup> (19.81%) del total de “el predio”.

4.3 Revisada las diferentes bases gráficas que obran en esta Superintendencia y diversos geoportales web de entidades públicas, se evidencia que el área materia de evaluación, no se ve afectado por derechos mineros vigentes titulado, Comunidades Campesinas, Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y Líneas de Transmisión de Alta Tensión, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario de la SBN, Procesos Judiciales, Solicitudes de Ingreso pendientes o en trámite, ni Vías.

4.4 De la evaluación físico-temporal, se verifica que el ámbito de “el predio2, se encuentra ocupado por construcciones dispersas que ocupan un área aproximada de 62 879,28 m<sup>2</sup> que representan el 56.60% del total, dichas ocupaciones serían posteriores a setiembre de 2015.

4.5 Por tanto, “el predio” se encuentra ocupado por terceros, constituido por aproximadamente 40 viviendas de material noble terminadas y otras en proceso de construcción, algunas con vivencia, un campo de futbol de arena y parte de las instalaciones del Kartódromo.

4.6 Revisada la zonificación, identificó que “el predio2, recae sobre tres (03) zonas: OU-Usos Especiales-Carting Club del Perú, Kartódromo Santa Rosa en 107 401,58 m<sup>2</sup> (96.67%), RDM-Residencial de Densidad Media en 1 217,67 m<sup>2</sup> (1.10%) y PTP-Protección y Tratamiento Paisajista en 409,45 m<sup>2</sup> (0,37%) y una S/Z-Sin zonificación de 2 068,67 m<sup>2</sup> (1.86%) que recaería en vía de acceso al Kartódromo. Asimismo, el área materia de evaluación, recae con tres (03) zonas: OU-Usos Especiales-Carting Club del Perú, Kartódromo Santa Rosa en 13 324,35 m<sup>2</sup> (81.48%), RDM-Residencial de Densidad Media en 1 217,67 m<sup>2</sup> (7.44%) y PTP-Protección y Tratamiento Paisajista en 409,45 m<sup>2</sup> (2.50%) y un área S/Z-Sin Zonificación de 1 402,43 m<sup>2</sup> (8.58%), que recaería en vía de acceso al Kartódromo.

4.7 Se deja constancia que el análisis técnico es un trabajo de gabinete de acuerdo a la información con la que cuenta esta Superintendencia y la proporcionada por “el administrado.

(...)”.

1.3 Que, con Oficio N° 1315-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2018 (folio 49), reiterado con Oficio N° 2018-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (folio 56), “la SDDI” solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI (en adelante, “COFOPRI”), informara si sobre “el predio” tenía planeado ejecutar algún programa de formalización, en el marco del Decreto Legislativo N° 1202. Fue atendido con Oficio N° 7377-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 9 de octubre de 2018 (S.I. N° 36939-2018), “COFOPRI” (folio 60) informó lo siguiente: i) “El predio” se ubica en ámbito geográfico donde no ha realizado proceso de saneamiento físico-legal; ii) se superpone con la P.E. N° 12052479; y iii) adjunta plano de evaluación realizada en la base gráfica de “COFOPRI”.

1.4 Que, con Oficio N° 1316-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2018 (folio 50), reiterado con Oficio N° 2019-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (folio 59) y Oficio N° 2904-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2018 (folio 62), “la SDDI” solicitó a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (en adelante, “la Municipalidad”), informara lo siguiente: i) Precisar la medida del ancho de la sección vial de la denominada Av. Principal, y ii) si “el predio” recae dentro de la sección vial de la mencionada vía y el porcentaje de superposición de la vía con éste. En atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 068-2018-GDU/MDSR (folio 63) presentado el 12 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44873-2018), “la Municipalidad” informó que de acuerdo a su base gráfica, el área afectada por la vía sería aproximadamente de 3 801.3158 m<sup>2</sup> y perímetro 526.7143 ml y en porcentaje sería el 3.42% del terreno matriz.

1.5 Que, con Oficio N° 3790-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2018 (folio 65), “la SDDI” solicitó a “la Municipalidad” información técnica para determinar la superposición de “el predio” con la sección vial denominada: Av. Principal. En atención a lo solicitado, “la Municipalidad” con Oficio N° 001-2019-SGOPyC-GDUR-MDC (folio 69) presentado el 23 de enero de 2019 (S.I. N° 02090-2019), informó que “el predio” colinda con el margen izquierdo del AA.HH El Golf de Santa Rosa, AA.HH La Arboleda y Asociación de Pobladores Los Girasoles de Santa Rosa, los cuales han sido saneados por “COFOPRI” mediante los planos Nros 0852-COFOPRI-2007-GT, 2373-COFOPRI-200-GT y 0903-COFOPRI-2007-GT, de los cuales se desprende que el ancho vial de la avenida es de 25.00-28.00 ml, 27.60-30.00 ml y 30.00-32.00 ml respectivamente, por lo que se puede observar que la vía es variable, mientras que el ámbito del lado derecho no cuenta con Asociaciones colindantes con reconocimiento municipal, por lo que en dicho tramo no se puede definir el ancho de la vía.

1.6 Que, mediante Oficios Nros 1341 y 3797-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio (folio 51) y 17 de diciembre de 2018 (folio 67) en forma respectiva, se comunicó a “la Asociación” los requerimientos efectuados a “COFOPRI” y “la Municipalidad”.

1.7 Que, mediante Informe Preliminar N° 126-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2019 (folio 71), “la SDDI” amplió el diagnóstico técnico, señalando lo siguiente: i) “El predio” se ubica en ámbito donde no se ha realizado proceso de saneamiento físico legal por parte de “COFOPRI” y ii) 3 566,43 m<sup>2</sup> (3.21 % de “el predio”) se encuentra afectado por sección vial de la denominada Av. Principal.

1.8 Que, mediante Oficio N° 540-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2019 (folio 73), reiterado con Oficio N° 2349.2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019 (folio 79), “la SDDI” reiteró a “la Municipalidad” que remita el sustento técnico de la información proporcionada con Oficio N° 001.2019-SGOPyC-GDUR-MDC para determinar el área de libre disponibilidad de “el predio” y el área de la vía.

1.9 Que, mediante escrito del 16 de julio de 2019 (S.I. N° 23866-2019), “la Recurrente” señala domicilio procesal en Av. Buenos Aires N° 371-2 piso, distrito de Puente Piedra, Lima y adjuntó copia del certificado de vigencia de la partida registral N° 13692060 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (folio 80).

1.10 Que, con escrito del 13 de agosto de 2019 (S.I. 26859-2019), “la Recurrente” solicitó audiencia, que se realizó el 18 de septiembre de 2019 y mediante escrito del 21 de agosto de 2019 (S.I. N° 27944-2019), “la Recurrente” presentó plano perimétrico, lámina P-01 (folio 86).

1.11 Que, con Informe Preliminar N° 00475-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 (folio 105), “la SDDI” concluyó lo siguiente:

i. “La Recurrente” replantea el área solicitada de 111 097,36 m<sup>2</sup> a 89 515,63 m<sup>2</sup> (“el predio con área reformulada”).

ii. 88 990,74 m<sup>2</sup> (99.44% de “el predio con área reformulada”) se superpone con un área mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13887850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 107002.

iii. 504.13 m<sup>2</sup> (0.56% de “el predio” con área reformulada”) se superpone con área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11803474 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 39821.

iv. 24 269.73 m<sup>2</sup> (27.12% de “el predio con área reformulada”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 46247736 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26729 la cual presenta duplicidad registral con la partida registral N° 13887850. Hizo de conocimiento que en el asiento B0003 de la partida registral N° 46247736 se encuentra inscrito el inicio de cierre de partida por duplicidad registral con la partida registral N° 13887850.

v. 2 273,97 m<sup>2</sup> (2.54% de “el predio con reformulada”) se superpone con la sección vial de la denominada Av. Principal.

vi. 89 494,87 m<sup>2</sup> se superpone con la zonificación: OU-Usos Especiales (Carting Club del Perú Kartódromo Santa Rosa), según plano de zonificación del distrito de Santa Rosa aprobado mediante Ordenanza N° 1085-MML del 18 de octubre de 2007, que no es compatible con el uso de vivienda.

vii. El área de 2 273,97 m<sup>2</sup> (2.54% de “el predio con reformulada”), según “la SDDI” ha quedado determinado que se superpone con la sección vial de la Av. Principal, por lo que constituye un bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el literal a), numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, por lo cual, el área de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad es de 87 220,90 (97.46% de “el predio con área reformulada”)

1.12 Que, con Oficio N° 03229-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 107) del 10 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio”), “la SDDI” requirió a “la Recurrente” lo siguiente: i) Reformular el área de solicitud, según el gráfico que se adjuntó, excluyendo el área afectada con vía; ii) precisar la causal de venta directa que ampara su solicitud; iii) presentar la documentación requerida de acuerdo a la causal de venta directa elegida; y iv) adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en que decidan otorgar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan, según el literal j.6, numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN, otorgándose 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 subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y disponerse el archivo correspondiente, según lo dispuesto en el numeral 6.3, artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN en concordancia con el numeral 146.1, artículo 146° del “T.U.O de la LPAG”. En ese contexto, “el Oficio” fue notificado a “la Recurrente” con fecha 12 de noviembre de 2020, en el domicilio señalado, recibido por la señora Mayra Evelyn Gonzalo Aldave, quien se identificó como secretaria, consignando su D.N.I conforme obra en el cargo. Por lo cual, se le consideró como viene notificada de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 21.3, artículo 21° del “T.U.O de la LPAG”. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 4 de diciembre de 2020.

1.13 Que, mediante escrito del 1 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21327-2020), dentro del plazo, “la Recurrente” presentó documentos con los cuales pretendió subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” (folio 109).

1.14 Que, con Informe de Brigada N° 0076-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 322), “la SDDI” al evaluarlos determinó que debía declararse inadmisibles lo solicitado en razón a lo siguiente:

“Respecto a reformular el área de la solicitud, excluyendo el área afectada con vía:

De la evaluación de la documentación presentada por “la Asociación”, se observa que no ha cumplido con reformular y excluir el área de vías, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la primera observación.

Respecto a indicar la causal de “el Reglamento” que sustenta la solicitud:

Revisada la solicitud se advierte que “la Asociación”, 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 Asociación” adjunta copia de la Resolución de Gerencia N° 041-2016-GDIS/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de fecha 12 de diciembre

de 2016. Al respecto de la lectura del referido documento, entre otros, se advierte que se reconoce a “la Asociación” como una Organización Social, vigente a partir del 14 de mayo de 2016 al 13 de mayo de 2021; sin embargo, este documento no acredita la tercera observación.

Respecto a que presente poder para la adquisición de la totalidad de “el predio”, de acuerdo al literal j.6, del numeral 6.2 de la “la Directiva N° 006-2014/SBN”:

Revisada la solicitud de venta se advierte que “la Asociación” presenta copia del acta de la asamblea nacional extraordinaria de fecha 12 de enero de 2020, mediante el cual los asociados otorgan poder y representación para la adquisición de “el predio” al señor Rodolfo Izquierdo; por lo que se concluye que han cumplido con subsanar la cuarta observación.

3.18. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la Asociación” no han cumplido con tres de las cuatro observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste, por tanto, debe declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que 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”.

1.15 Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0075-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 326) respecto a la sección de “el predio” denominada “Lote A-2”, “la SDDI” concluyó que debía declararse inadmisibles la solicitud presentada por “la Recurrente” por haber incumplido con subsanar todas las observaciones advertidas en “el Oficio”.

1.16 Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0076-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 328) respecto al área de 111,097.03 m<sup>2</sup>, sección denominada “Parcela 1 de la Sub zona C”, “la SDDI” concluyó que debía declararse inadmisibles la solicitud presentada por “la Recurrente” por haber incumplido con subsanar todas las observaciones advertidas en “el Oficio”.

1.17 Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0077-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 330) respecto a la sección de “el predio” denominada “Predio del Estado”, “la SDDI” concluyó que debía declararse inadmisibles la solicitud presentada por “la Recurrente” por haber incumplido con subsanar todas las observaciones advertidas en “el Oficio”.

1.18 Que, en virtud de la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 332), “la SDDI” declaró inadmisibles la solicitud de venta directa de “el predio”, presentada por “la Recurrente”, por no haber subsanado tres (3) de las cuatro (4) observaciones advertidas en “el Oficio”, según lo siguiente:

“(…)”.

18. Que mediante escrito presentado el 01 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21327-2020), dentro del plazo, “la Asociación” adjuntó documentación con la cual pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”; por lo que, corresponde determinar a esta Subdirección si “la Asociación” ha cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

“Respecto a reformular el área de la solicitud, excluyendo el área afectada con vía:

De la evaluación de la documentación presentada por “la Asociación”, se observa que no ha cumplido con reformular y excluir el área de vías, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la primera observación.

Respecto a indicar la causal de “el Reglamento” que sustenta la solicitud:

Revisada la solicitud se advierte que “la Asociación”, 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 Asociación” adjunta copia de la Resolución de Gerencia N° 041-2016-GDIS/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de fecha 12 de diciembre de 2016. Al respecto de la lectura del referido documento, entre otros, se advierte que se reconoce a “la Asociación” como una Organización Social, vigente a partir del 14 de mayo de 2016 al 13 de mayo de 2021; sin embargo, este documento no acredita la tercera observación.

Respecto a que presente poder para la adquisición de la totalidad de “el predio”, de acuerdo al literal j.6, del numeral 6.2 de la “la Directiva N° 006-2014/SBN”:

Revisada la solicitud de venta se advierte que “la Asociación” presenta copia del acta de la asamblea nacional extraordinaria de fecha 12 de enero de 2020, mediante el cual los asociados otorgan poder y representación para la adquisición de “el predio” al señor Rodolfo Izquierdo; por lo que se concluye que han cumplido con subsanar la cuarta observación.

19. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la Asociación” no han cumplido con tres de las cuatro observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste, por tanto, debe declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que 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”.

20. Que, en dicho contexto corresponde prescindir de la información solicitada a través del Oficio N° 540-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2019, reiterado con Oficio N° 2349-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019, toda vez que a la fecha el requerimiento efectuado no ha sido atendido por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa.

21. 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.

(...).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar INADMISIBLE la solicitud de venta directa presentada por la Asociación de Vivienda Social Kartódromo representada por su presidente Rodolfo Izquierdo Pablo, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

(...).

1.19 Que, con Memorándum N° 00335-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2021 (folio 336), “la SDDI” solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, “la UTD”), la notificación de la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI, lo cual se realizó mediante Notificación N° 00277-2021/SBN-GG-UTD recibida el 11 de febrero de 2021.

1.20 Que, con Memorándum N° 00483-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2021 (folio 339), “la SDDI” remitió a “la SDS” la relación de resoluciones que se pronunciaron sobre transferencias.

1.21 Que, mediante escrito del 18 de febrero de 2021 (S.I. 04180-2021), “la Recurrente” interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, la cual, declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa de “el predio” y por lo cual, solicita su anulación o revocación parcial. Adjunta: i) Notificación N° 00277-2021/SBN-GG-UTD recibida el 11 de febrero de 2021 y ii) Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI. Señala lo siguiente:

a) “La Recurrente” señala en resumen, que la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI carece de motivación suficiente limitándose a una declaración de voluntad de normas sin razonamiento jurídico y por ello, contraria al principio del debido procedimiento administrativo; emitida con dolo; y atentar contra sus derechos reales de posesión mediata e inmediata de “el predio”, pretensión que es de naturaleza social.

b) “La Recurrente” señala que el hecho que exista superposición de “el predio” con otros predios en Registros Públicos, no es justificación para rechazar su pretensión. Propone que se le conceda la posesión de “el predio” por un período no menor a treinta (30) años y no discriminarlos frente a otros.

c) “La Recurrente” indica que los medios probatorios obtenidos por “la SDDI” son preconstituidos e ilegales, que podrían ser eliminados si se aplicara el principio jurídico de primacía de la realidad y la equidad.

1.22 Que, con Memorándum N° 00593-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2021, “la SDDI” remitió los antecedentes administrativos y el recurso de apelación interpuesto por “la Recurrente” que obra en el escrito del 18 de febrero de 2021 (S.I. 04180-2021).

## II. ANÁLISIS:

Respecto a la competencia de “la DGPE”

2.1 El artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo N° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación, se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

2.2 El numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

2.3 En ese sentido, corresponde a “la DGPE” evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

Sobre el recurso de apelación

2.4 Que, la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI, se notificó a “la Recurrente” mediante Notificación N° 00277-2021/SBN-GG-UTD, recibida el 11 de febrero de 2021.

2.5 Que, “la Recurrente” presentó su recurso de apelación el 18 de febrero de 2021 (S.I. 04180-2021), dentro del plazo de Ley, conforme a lo establecido en el numeral 218.2, artículo 218° del “T.U.O de la LPAG” en concordancia con lo dispuesto en el numeral 145.1, artículo 145° del “T.U.O de la LPAG”. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG” y conforme a lo establecido en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”, “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los

demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”.

2.6 Que, culminado el análisis de los requisitos formales del recurso de apelación, debe indicarse que “la Recurrente” señala, en resumen, los siguientes argumentos:

2.7 Primer argumento: “La Recurrente” indicó, en resumen, que la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI carece de motivación suficiente limitándose a una declaración de voluntad de normas sin razonamiento jurídico y por ello, contraria al principio del debido procedimiento administrativo; emitida con dolo; y atentar contra sus derechos reales de posesión mediata e inmediata de “el predio”, pretensión que es de naturaleza social.

2.8 Que, respecto a este argumento, debe consignarse en forma expresa que fue la omisión de “la Recurrente” en presentar documentos que subsanaran tres (3) de las cuatro (4) observaciones advertidas por “la SDDI” a través de “el Oficio”, que consistieron en lo siguiente:

i) Reformular el área de la solicitud, excluyendo el área afectada con vía pública. Esta observación de carácter técnico, surgió según lo informado por “la Municipalidad” con Oficio N° 068-2018-GDU/MDSR (folio 63) presentado el 12 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44873-2018) y el Oficio N° 001-2019-SGOPyC-GDUR-MDC (folio 69) presentado el 23 de enero de 2019 (S.I. N° 02090-2019), así como por “COFOPRI” con Oficio N° 7377-2018-COFOPRI/OZLC del 9 de octubre de 2018 (S.I. N° 36939-2018), donde señaló que “El predio” se ubica en ámbito geográfico donde no ha realizado proceso de saneamiento físico-legal; “el predio” se superpone con la P.E. N° 12052479; según plano de la evaluación realizada en la base gráfica de “COFOPRI”; lo cual fue analizado por “la SDDI” con las bases gráficas a disposición de la SBN y la información técnica proporcionada por “la Recurrente”, conforme se aprecia en el Informe Preliminar N° 126-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2019 (folio 71) e Informe Preliminar N° 00475-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 (folio 105). Sin embargo, “la Recurrente” incumplió con reformular e excluir el área que afecta la vía pública, porque no es área de libre disponibilidad de acuerdo a lo señalado por el numeral 5.3 de la Directiva N° 006-2014/SBN “Procedimiento para la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada con Resolución N° 064-2014/SBN publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante, “la Directiva”) , en concordancia con lo dispuesto en literal a), numeral 2.2, artículo 2° de “el Reglamento” donde se estableció que son bienes de dominio público los bienes que conforman la infraestructura vial (avenidas, carreteras, etc); vías férreas, caminos y otros, por tanto son inalienables e imprescriptibles. Por tanto, no se evidencia dolo o irregularidad que provoque la nulidad de la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI en este extremo, más aún cuando “la Recurrente” tuvo la oportunidad de subsanar esta observación; sin embargo, no lo hizo.

ii) Indicar la causal de “el Reglamento” que sustenta la solicitud. Esta observación era importante subsanar, porque permitiría a “la SDDI” definir las reglas del procedimiento que serían aplicadas de acuerdo a las causales específicas previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, lo cual, no era posible subsanar de oficio. De igual forma, se advierte que “la Recurrente” tuvo oportunidad de subsanar esta observación, pero no lo hizo.

iii) Documentación que acreditaría la posesión de “el predio”. Esta observación debía demostrar la posesión de “el predio” por “la Recurrente”. Sin embargo, con escrito del 1 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21327-2020), presentado por “la Recurrente” para subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, sólo adjuntó copia de la Resolución de Gerencia N° 041-2016-GDIS/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa del 12 de diciembre de 2016, donde se reconoce a “la

Recurrente” como organización social, vigente a partir del 14 de mayo de 2016 al 13 de mayo de 2021; sin demostrar la antigüedad de la posesión sobre “el predio” y lo mismo ocurrió con sus escritos del 16 de febrero y 14 de marzo de 2018 (S.I. Nros 05344-2018 y 08271-2018) en donde solicitó la venta directa de “el predio”; escrito del 16 de julio de 2019 (S.I. N° 23866-2019), donde “la Recurrente” señaló domicilio procesal en Av. Buenos Aires N° 371-2 piso, distrito de Puente Piedra, Lima y adjuntó copia del certificado de vigencia de la partida registral N° 13692060 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (folio 80); el escrito del 13 de agosto de 2019 (S.I. 26859-2019), a través del cual, “la Recurrente” solicitó audiencia, que se realizó el 18 de septiembre de 2019 y mediante escrito del 21 de agosto de 2019 (S.I. N° 27944-2019), con el cual “la Recurrente” presentó plano perimétrico, lámina P-01 (folio 86). En ese sentido, ninguno de estos documentos revela el cumplimiento de lo exigido por “el Oficio”.

iv) Presentación de poder para la adquisición de la totalidad de “el predio”, de acuerdo al literal j.6, del numeral 6.2 de la “la Directiva”. Esta observación sí fue subsanada por “la Recurrente” mediante la presentación de copia del acta de la asamblea nacional extraordinaria de fecha 12 de enero de 2020, en donde los asociados otorgaron poder y representación para la adquisición de “el predio” al señor Rodolfo Izquierdo, presidente de “la Recurrente”.

2.9 Que, todos estos documentos fueron evaluados con Informe de Brigada N° 0076-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 322); Informe Técnico Legal N° 0075-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 326); Informe Técnico Legal N° 0076-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 328) e Informe Técnico Legal N° 0077-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 330), cuyas conclusiones se plasmaron en la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI.

2.10 Que, en relación a la presunta infracción al principio del debido procedimiento administrativo, debe señalarse que las observaciones comunicadas a “la Recurrente” a través de “el Oficio” reúnen la suficiente claridad y coherencia para cumplir su objetivo de obtener la subsanación de dichas observaciones, así como se le otorgó oportunidad para presentar los medios probatorios para sustentar su pretensión. Asimismo, la declaración de inadmisibilidad de la solicitud por “la SDDI” no implica que no pueda presentar otra solicitud, conforme se advierte en el numeral 19 de la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI, al constituir sólo un pronunciamiento sobre la forma u no sobre el fondo de la pretensión, con la acreditación de los requisitos exigidos por “el Reglamento” y “la Directiva”. En ese sentido, no se evidencia infracción al principio del debido procedimiento administrativo previsto en el numeral 1.2, artículo IV del Título Preliminar del “T.U.O de la LPAG”, careciendo de objeto pronunciarse sobre la posesión y por tanto, debe desestimarse este argumento.

2.11 Segundo argumento: “La Recurrente” señala que el hecho que exista superposición de “el predio” con otros predios en Registros Públicos, no es justificación para rechazar su pretensión. Propone que se le conceda la posesión de “el predio” por un período no menor a treinta (30) años y a no discriminarlos frente a otros.

2.12 Que, acerca de este argumento, se indicó durante la evaluación del primer argumento que la declaración inadmisibilidad realizada por “la SDDI” recayó por la omisión en subsanar las observaciones advertidas, por lo cual, sólo recae en aspectos de forma y no de fondo y ello faculta que “la Recurrente” pueda volver a presentar nueva solicitud; careciendo de objeto pronunciarse sobre los demás extremos del segundo argumento, ya que implican un pronunciamiento sobre el fondo de la pretensión. En ese sentido, debe desestimarse este argumento en cuanto a lo señalado.

2.13 Tercer argumento: “La Recurrente” indica que los medios probatorios obtenidos por “la SDDI” son preconstituidos e ilegales, que podrían ser eliminados si se aplicara el principio jurídico de primacía de la realidad y la equidad.

2.14 Que, al respecto cabe señalar que los Informes emitidos por “la SDDI” y que ya fueron citados al evaluar el primer argumento de “la Recurrente”; fueron elaborados en base a los documentos emitidos por “la Municipalidad” y “COFOPRI” con Oficio N° 068-2018-GDU/MDSR (folio 63) presentado el 12 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44873-2018); el Oficio N° 001-2019-SGOPyC-GDUR-MDC (folio 69) presentado el 23 de enero de 2019 (S.I. N° 02090-2019) y Oficio N° 7377-2018-COFOPRI/OZLC del 9 de octubre de 2018 (S.I. N° 36939-2018), en forma respectiva. En ese sentido, no se evidencia ilegalidad alguna, más aún cuando “la SDDI” declaró inadmisibile la solicitud de “la Recurrente” por incumplir con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, recayendo dichas observaciones en la forma y no en el fondo de la pretensión, por lo cual, debe desestimarse el tercer argumento.

2.15 Que, por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Recurrente” el 18 de febrero de 2021 (S.I. 04180-2021) contra la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, que declaró inadmisibile la solicitud de venta directa en relación a “el predio”, y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “el Recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho o presente nueva solicitud.

### III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por la Asociación de Vivienda Social Kartódromo, representada por su presidente, Rodolfo Izquierdo Pablo contra la Resolución N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

### IV. RECOMENDACIÓN:

Notificar una vez emitida la correspondiente resolución a la Asociación de Vivienda Social Kartódromo, representada por su presidente, Rodolfo Izquierdo Pablo.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 10/03/2021 10:39:16-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 17.1.2.1