



RESOLUCIÓN N° 0173-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 086-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **AGRUPAMIENTO DE FAMILIAS LAS PALMERAS DE PACHACAMAC**, debidamente representado por su presidente Celestino Durand Valdez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 61 193,80 m², conformado por los lotes 65, 66, 78, 68 y 69 de la zona agropecuaria José Gálvez, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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, 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 Oficio N° 024-2016-VIVIENDA-VMVU presentado el 26 de enero del 2016 por el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (S.I N° 01920-2016), nos traslada la solicitud de venta directa solicita por el AGRUPAMIENTO DE FAMILIAS LAS PALMERAS DE PACHACAMAC, debidamente representado por su presidente Celestino Durand Valdez (en adelante "la administrada") (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) constancia de posesión N° 0940-2009-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 8 de junio del 2009 (fojas 10); b) registro de padrón de socios (fojas 138); c) Resolución de Gerencia N° 001-2009-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 16 de abril del 2009 (fojas 283); d) copia simple de la asamblea general (fojas 291); e) copia simple de la Resolución de Gerencia N° 030-2014-MDP/GDHPS emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 24 de marzo del 2004; y, f) plano de localización y ubicación (fojas 304).
4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por "la Directiva N° 006-2014/SBN".

5. Que, por su parte, el artículo 32º de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; en concordancia con ello, 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.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de libre disponibilidad; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 654-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de mayo del 2016 (fojas 305); el cual concluyó respecto de “el predio” que no es posible realizar el diagnóstico técnico de la solicitud de adjudicación en venta directa, dado que “la administrada”, no presentó la memoria descriptiva con el cuadro de coordenadas, plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM en Datum PSAD 56 o WGS 84.

9. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 1200-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo del 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 310) esta Subdirección solicitó a “la administrada” lo siguiente: i) presentar documentación técnica a efectos de determinar el área y la ubicación de “el predio”; y, ii) deberá indicar la causal de venta directa en la que sustente su pedido de conformidad con lo previsto en el artículo 77º de “el Reglamento”, para la cual deberá de presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de la causal invocada, dichos medios probatorios deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud. Para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

10. Que, el cargo de “el Oficio”, fue notificado el 15 de agosto del 2016, en la dirección señalada por “la administrada” en su solicitud, siendo recibido por su presidente; tal como consta del cargo del mismo (fojas 330); determinándose que se encuentra bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4 del “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas vencía el 6 de septiembre del 2016.

11. Que, mediante escrito presentado el 30 de mayo del 2016 (S.I N° 14141-2016) (fojas 320), “la administrada” presente recurso de apelación vía silencio administrativo positivo contra la denegatoria ficta de la solicitud de venta directa, argumentando que han pasado más de 15 días hábiles sin que se le brinde atención a su requerimiento.

12. Que, mediante Memorando N° 1635-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio del 2016 (fojas 337); se traslada la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “la DGPE”) a fin de que resuelva de acuerdo a sus competencias el recurso de apelación interpuesto. Siendo que, mediante Resolución N° 0095-2016/SBN-DGPE del 18 de julio del 2016 (fojas 340), “la DGPE” declaró improcedente el recurso de apelación, ordenando diligenciar nuevamente “el Oficio”, toda vez que no pudo ser notificado en segunda visita.

13. Que, mediante escrito presentado el 6 de septiembre del 2016 (S.I N° 24037-2016) (fojas 345), “la administrada” indica que su solicitud de venta directa se encuentra enmarcada en la causal d) del Artículo 77º de “el Reglamento” además adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) plano de ubicación (fojas 352); b) plano perimétrico (fojas 353); y, c) memoria descriptiva (fojas 354).

14. Que, en virtud al tiempo transcurrido y a fin de actualizar el Informe de Brigada N° 1632-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2016 (fojas 750), con el que se evaluó la información técnica respecto a “el predio” adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección ha emitido el Informe Preliminar N° 00328-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo del 2021 (fojas 755), en el que se determinó, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i) Respecto a “el predio” se encuentra conformado por (05) áreas contiguas inscritas según el siguiente cuadro:

N°	CUS	Titular	Partida (O.R. Lima)	Área (m ² .)	(%)
01	--	Terceros	11443531	22 305,55	36,45
02	--	Terceros	11443532	7 498,86	12,25
03	--	Terceros	11443533	13 516,65	22,09
04	--	Terceros	P03264037	7 041,35	11,51
05	--	Terceros	P03264038	10 081,45	16,48
06	39714	Terceros	49056206	368,34	0,60
07	--	Terceros	P03269032	381,60	0,62
ÁREA DEL PREDIO SOLICITADO				61 193,80	100,00

ii) Sobre el área inscrita en la Partida N° P03264038 (Propiedad de terceros), recae dos (02) procesos judiciales con Legajos N° 091-2014 y 069-2006, en estado no concluidos.

15. Que, de la revisión del Informe N° 00026-2021/SBN-PP del 3 de marzo del 2021 (fojas 780), emitido por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que se inserta al presente expediente, se señala que:

- El proceso de Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta resolvió declarar Nulas las Sentencias expedidas por el Primer Juzgado Agrario de Lima, que indebidamente declaró Fundada la demanda de Prescripción Adquisitiva, así como de la sentencia de Vista de fecha 11.03.1988, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Lima, disponiendo la cancelación de los asientos de dominio a favor de los demandados Elayo Luis Justiniano Vilca, María Isabel Herrera de Justiniano y otros, que obran en las partidas electrónicas N° 111443531, 11443532 y 11443533, sin embargo, al declararse nula la Sentencia, el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, Expediente N° 36043-1997-01801-JR-CI-25, se tendría que emitir un nuevo pronunciamiento en el referido proceso, sobre la cual, la Procuraduría Pública se apersonará a la instancia correspondiente.
- Respecto al proceso sobre Cancelación de Asiento Registral Cancelación de Asiento Registral de la partida registral P03269032 del Registro de Predios de Lima que fue resultado de la acumulación de las partidas registrales N° P00326437 y P0326438 que fueron independizadas del predio de propiedad estatal inscrito en la Partida Registral No P03183327 del Registro de Predios de Lima, se encuentra pendiente que se emita la Sentencia.

16. Que, respecto al áreas 4, 5 y 7 descritas en el ítem i) del décimo cuarto considerando de la presente resolución, se advierte que se encuentran inscritas a favor de terceros en el ex Registro Predial Urbano encontrándose pendiente de resolver el proceso judicial de cancelación de asiento registral; por tal razón no pueden ser objeto de acto de disposición alguno en virtud de la normativa citada en el quinto y séptimo considerando así como de lo establecido en el artículo 4º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial^[1] aprobado con Decreto Supremo N° 017-93-JUS

17. Que, a mayor abundamiento de la revisión de la partida registral matriz N° P03183327 del ex Registro Predial Urbanos de la Oficina Registral de Lima (antecedentes registrales de las partidas registrales N° P03264037 y P03264038), obra inscrita, anterior a la independización de las partidas registrales a favor de los demandados, la titularidad a favor del Estado representado por esta Superintendencia (asiento 000018).

[1] Artículo 4.-

Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional

18. Que, respecto al área 6 descrita en el ítem i), del décimo cuarto considerando de la presente resolución de la revisión de la partida registral N° 49056206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima se advierte que esta es de titularidad del Estado representado por la Dirección de Promoción Comunal Urbana del Ministerio de Vivienda; por lo que, de conformidad con lo establecido en el quinto y séptimo considerando; no es posible evaluar actos de disposición sobre las referidas áreas.

19. Que, respecto a las áreas 1, 2, 3, descritas en el ítem i), del décimo cuarto considerando de la presente resolución, ha quedado demostrado que actualmente se encuentran inscritas a favor de terceros y que de acuerdo a lo informado por la Procuraduría Pública existe un proceso judicial en ejecución de sentencia; por lo que, de conformidad con lo establecido en el quinto y séptimo considerando; no es posible evaluar actos de disposición sobre las referidas áreas.

20. Que, es preciso señalar que de la revisión de la partida registral matriz N° 49056206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (antecedente registral de las partidas N° 11443531, 11443533 y 11443532) en el asiento C1, obra inscrita la titularidad a favor del Estado representado por la Dirección de Promoción Comunal Urbana del Ministerio de Vivienda; asimismo de acuerdo a lo indicado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia está a cargo de la parte demandante del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la inscripción en las referidas partidas independizadas de la sentencia de primera instancia de fecha 16.09.2009 que declaró fundada la demanda de Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta, cual fue confirmado por la Sexta Sala Civil de Lima de fecha 22.09.2010.

21. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la administrada” de acuerdo a lo expuesto en los considerandos décimo sexto, décimo octavo y décimo noveno, no corresponde la revisión de los documentos presentados.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0197-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0185-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **AGRUPAMIENTO DE FAMILIAS LAS PALMERAS DE PACHACAMAC**, debidamente representado por su presidente Celestino Durand Valdez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario