



RESOLUCIÓN N° 0317-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 487-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ LEÓN LUNA GÁLVEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 10 320,00 m², ubicado a la altura del Kilómetro 46 de la carretera Panamericana Norte, lado izquierdo de la variante de Pasamayo de Tránsito Liviano con rumbo hacia Chancay, distrito de Ancón, 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° 008-2021-VIVIENDA^[1] (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 14 de mayo del 2019 (S.I. N° 15683-2019), **JOSÉ LEÓN LUNA GÁLVEZ** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° del Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud (fojas 1). Para tal efecto se procedió a incorporar la documentación que obra en la S.I N° 03831-2019 (Expediente N°174-2019/SBNSDDI^[2]), se incorpore al presente expediente, mediante la Constancia N° 00144-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio del 2019 (fojas 50), se procedió a insertar, entre otros, la siguiente documentación: **a)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 20 de julio de 1999 (fojas 60); **b)** constancia de jurisdicción emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 20 de julio de 1999 (fojas 62); **c)** carta emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 13 de agosto de 1999 (fojas 64); **d)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 998-2002-A/MDA emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 5 de diciembre del 2002 (fojas 66); **e)** memoria descriptiva (fojas 70); **f)** Escritura Pública N° 389 del 26 de junio del 2003 (fojas 74); **g)** copias simple de los oficios Nros. 525-2009/SBN-GO-JAD y 4999-2019/SBN-GO-JAD del 15 de enero y 7 de mayo de 1999 (fojas 78); y, **h)** plano perimétrico (fojas 81).

^[1] Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

^[2] A la fecha se encuentra archivado.

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “el administrado” ampara su requerimiento, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal^[3], corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos 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 predios de su propiedad.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica incorporada de la S.I. N° 03831-2019 y para efectos de la presente evaluación consideró un área gráfica de 10 312,46 m²; en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar N° 0709-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio del 2019 (fojas 84), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 93563 (fojas 88); ii) 8 804,48 m² (representa el 85,38 % de “el predio”) se superpone con el legajo N° 201-2015, sobre un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en estado no concluido; iii) se encuentra en zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, según el plano de zonificación del distrito de Ancón - Área de Tratamiento Normativo I y IV aprobado por Ordenanza N° 1018-MML; y, iv) de las imágenes satelitales de Google Earth del periodo 2003 – 2019 se encuentra en proceso de consolidación, delimitado por obra civil de carácter permanente que data posterior al 15/04/2003, ocupado aproximadamente de 70 m² (0,68 %) por edificaciones dispersas, y el área restante de 10 242,46 m² (99,32 %) se observa desocupado sin el desarrollo de alguna actividad. Asimismo, se visualiza delimitado por vías locales.

[3] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

11. Que, en el caso concreto corresponde precisar que la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizó en el marco del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y modificatorias, normativa vigente a la fecha de presentación de la referida solicitud. Razón por la cual, mediante Oficio N° 3871-2019/SBN-DGPE-SDDI de 16 de octubre del 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 95), esta Subdirección informó a “el administrado” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación técnica presentada, requiriéndole que presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 18 de octubre del 2019 al no encontrarse presente “el administrado”, u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 17 de octubre del 2019. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de Pisos: 1 y Color: ladrillado); motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444^[4]. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se venció el 12 de noviembre de 2019.

13. Que, mediante escrito presentado el 6 de noviembre del 2019 (S.I N° 35978-2019) (fojas 102) “el administrado” dentro del plazo señalado en “el Oficio”, presenta, entre otros, la siguiente documentación: a) copia simple del acta de inspección judicial emitida por el Juzgado de Paz Mixto de Puente Piedra, Santa Rosa y Ancón del 27 de mayo del 2008 (fojas 107); y, b) Resolución de Gobernación N° 003-G-A/2004 emitida por la Gobernación del Distrito de Ancón el 19 de abril del 2004 (fojas 110).

14. Que, en atención a lo señalado en el ítem iv) del noveno considerando, esta Subdirección a través del Oficio N° 1149-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo 2020 (fojas 114), requirió información a la Municipalidad Distrital de Ancón, requerimiento que se reiteró mediante Oficios Nros. 02881-2020/SBN-DGPE-SDDI y 00294-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de octubre del 2020 y 26 de enero del 2021 (fojas 117), respecto de las vías que se superponen con “el predio”, señalando el área y porcentaje.

15. Que, en atención a la consulta realizada la Municipalidad Distrital de Ancón mediante Oficio N° 006-2021/SGPUOPYC/MDA presentado el 15 de febrero del 2021 (S.I N°03975-2021) (fojas 120), traslada el informe N° 15-2020/ACAD/SGPUOPYC/GDUT del 17 de noviembre del 2020 (fojas 122), el cual concluye que el área de 8,59 m² (representa el 0,083 % de “el predio”) se encuentra afectado por el derecho de vía de la Proyección de Vía la Expresa denominada Panamericana Norte – A4 (Variante de Pasamayo) - Sección Vial.

16. Que, con la finalidad de actualizar el Informe preliminar señalado en el décimo primer considerando y de la información proporcionada por la Municipalidad Distrital de Ancón, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares Nros. 00198-2021/SBN-DGPE-SDDI y 00337-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero y 5 de marzo del 2021 (fojas 120), en los cuales se concluyen lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Estado en la partida registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 93563; ii) se superpone en un área de 8 804,48 m² (85,38 %) con el legajo N° 201-2015 sobre prescripción adquisitiva quien tiene como demandante a la Asociación de Vivienda Villa de Ancón, a la fecha en estado no concluido, el área restante de 1 507,98 m² se encuentra libre proceso judicial; recae en zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Ancón – Área de Tratamiento Normativo I y IV6, aprobado con Ordenanza N° 1018-MML del 26-04-07, que según Tabla de Compatibilidad de Usos, permite el uso para

^[4] Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.”

dormitorios de Universitarios con restricciones, más no el uso de Educación Superior; iv) se encuentra en ámbito de expansión urbana en proceso de consolidación, delimitado por obra civil de carácter permanente posterior al año 2003, al interior se observa construcciones, entre ellos la puerta de ingreso de concreto armado (de lo que sería sede de la Universidad TELESUP), que abarca aproximadamente un área de 1 089,00 m² (10,56 %), el área restante de 9 223,46 (98,44 %) se encuentra sin el desarrollo de actividad o edificación alguna; y, v) se encuentra afectado por el derecho de vía de la Proyección de Vía la Expresa denominada Panamericana Norte – A4 (Variante de Pasamayo) - Sección Vial en E1-5, en 8,59 m² (0,083%).

17. Que, por otro lado esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

17.1. La copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 20 de julio de 1999 y copia legalizada del testimonio de adjudicación de lote de terreno (Minuta N° 329) celebrada el 26 de junio del 2003; son documentos que no son posibles correlacionarlos con “el predio”, toda vez que ambos se consignan datos contradictorios respecto a la ubicación del mismo, por lo que no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión.

17.2. La copia legalizada de la constancia de jurisdicción del 20 de julio del 1999, copia legalizada del documento del 13 de agosto de 1999, emitidos por la Municipalidad Distrital de Ancón; no se pueden correlacionar con “el predio” toda vez que la documentación técnica consignada es insuficiente para determinar la ubicación exacta y real, por lo que no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión.

17.3. La copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 998-2002-A/MDA emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 5 de diciembre del 2002, no acredita la posesión de “el predio” en la medida que se trata de un procedimiento del proyecto de habilitación urbana denominada “Ciudad Industrial de Ancón”, no siendo posible correlacionarlo con “el predio”.

17.4. La copia simple del acta de inspección judicial emitida por el Juzgado Mixto de Puente Piedra – Santa Rosa – Ancón del 27 de mayo de 2008, no constituye documentación idónea para acreditar la posesión en la medida que existe discrepancia en cuanto a la nomenclatura de lote, dado que no existe lotización aprobada.

17.5. La copia legalizada de la Resolución de Gobernación N° 003-G-A/2004 emitida por la Gobernación del Distrito de Ancón el 19 de abril del 2004; no es un documento idóneo para acreditar la posesión con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; no se puede correlacionar con “el predio” toda vez que la información técnica consignada es insuficiente para determinar la ubicación exacta y real, por lo que no constituye documentación idónea para acreditar la posesión.

18. Que, considerando lo advertido en los informes preliminares descritos en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección procedió a emitir el Oficio N° 01017-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo del 2021, en adelante “el Oficio 1” (fojas 130), en la cual se le requirió la siguiente documentación: i) deberá mostrar su conformidad de continuar con el procedimiento, teniendo en cuenta que se ha determinado que el área de 8,59 m² (representa el 0,083 % de “el predio”) se encuentra afectado por el derecho de vía de la Proyección de Vía la Expresa denominada Panamericana Norte – A4 (Variante de Pasamayo) - Sección Vial; ii) presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, iii) adjunte el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de “el predio” si la hubiere; otorgándosele 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”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

19. Que, “el Oficio 1” fue notificado el 11 de marzo del 2021 (fojas 130), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el décimo segundo considerando de la presente resolución,

siendo recibida por Jhon Huamanchuco López, con Documento Nacional de Identidad N° 10387077, quien se identificó como encargado de recepción, motivo por lo cual se tiene por bien notificado de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 6 de marzo del 2021.

20. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 132) “el administrado” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro de plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

21. Que, no obstante, a lo expuesto corresponde precisar que habiéndose declarado inadmisibles el presente procedimiento no corresponde adecuar el presente procedimiento de acuerdo a la normativa indicada en el cuarto considerando; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

22. 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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N° 00337-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 0367-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSÉ LEÓN LUNA GÁLVEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario