



RESOLUCIÓN N° 1164-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 541-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN HIJOS DE PROFAM PERÚ**, representada por su presidente Fortunato Félix Jorge Jara, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 18 703,90 m², ubicado al Suroeste del A.H. La arboleda y al norte de la A.P.V. PROFAM Perú (Parcela H del proyecto Especial Ciudad de Pachacútec) aprox. A 725,00 m de la Av. Principal, siguiendo la dirección suroeste, en el distrito de Santa Rosa, 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, que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 03 de mayo del 2022 (S.I. N° 11864-2022), la **ASOCIACIÓN HIJOS DE PROFAM PERÚ**, representada por su presidente Fortunato Félix Jorge Jara, en adelante “la Asociación”, solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”¹ (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del documento nacional de identidad del el presidente de “la Asociación” (fojas 2); **2)** copia del Certificado de Vigencia de Poder , emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **3)** copia de la anotación de inscripción emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **4)** copia de la partida n° 12676685 del Registro de Personas Jurídicas, emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **5)** copia simple del certificado Literal de la partida n°14027395 del Registro de Predios,

¹ Artículo 222° Causales para la compraventa directa

2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 6-8); **6)** copia de la memoria descriptiva suscrita por el Arq. Jose Luis Chong Chang con CAP 1387 (fojas 9-10); **7)** plano de ubicación, localización y perimétrico, suscritos por el Arq. Jose Luis Chong Chang con CAP 1387 (fojas 11-12); **8)** Declaración Jurada suscrita por el Arq. Jose Luis Chong Chang con CAP 1387 (fojas 13); y, **9)** CD (fojas 14).

4. 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" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN").

5. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de "el reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

6. Que, el numeral 5.8) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. 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.

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" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00780-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 15) del 27 de junio de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito en la Partida Registral N.º 14027395 a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, asignado con Código Único SINABIP – CUS N.º 115858.
- ii) Se superpone con el proceso judicial de legajo N.º 314-2017 – Exp. Judicial N° 147-2017 sobre Prescripción Adquisitiva (no concluido) y Legajo N.º 148-2017 – Exp. Judicial N° 257-2017 sobre Interdicto de Retener (concluido) y con N.º de Legajo M-980-2017 (extrajudicial).

- iii) No presento documento alguno que declare que el proyecto a ejecutar en “el predio” es de interés nacional o regional, según lo señalado en el numeral 2) del artículo 223° de “el Reglamento”.
- iv) Es un terreno eriazo de forma irregular ubicado sobre ladera de cerro con pendiente moderada, por su lado Este se encuentra colindando con vía 2 que se conecta hacia el sur con Avenida Playa Hondable, cuenta con tipo de suelo arenoso, ubicado dentro de entorno urbano en proceso de consolidación, encontrándose sin cerco perimétrico y desocupado, salvo por el lado suroeste, donde existe una ocupación de viviendas en 579.37 m² (3.10%) que forma parte de la agrupación de familias autodenominado Asociación de Vivienda Mujeres por un país mejor. Análisis sustentado con Imagen Satelital del Google Earth de marzo del 2022 e inspección técnica del 15.04.2019 (Ficha Técnica N° 376-2019/SBN-DGPE-SDS).
- v) Cuenta con zonificación PTP, información de acuerdo al plano de Zonificación del Distrito de Santa Rosa, aprobado con Ordenanza N.° 1085-MML del 18.10.07, publicada el 26.10.07.

11. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que, se procedió a la calificación formal de la solicitud de venta directa de “la Asociación”, por lo que se emitió el Oficio n° 02800-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2022 (fojas xxx), en adelante “el Oficio 1”, con el que se le solicitó a “la Asociación”, cumplir con lo siguiente:

1. Presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente.
2. Adjuntar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.
3. Se advierte de la copia simple del certificado de vigencia de la partida N° 12676685 del Registro de Personas Jurídica de la Oficina Registral de Lima, correspondiente a la Asociación Ampliación Hijos de PROFAM Perú, que figura como presidente de la referida asociación don Fortunato Félix Jorge Jara, quien tuvo facultades vigentes hasta el 02 de julio de 2021; por lo que, deberá acreditar su representación y legitimidad presentando la documentación pertinente, que acredite que cuenta con facultades de representación vigente.

12. Que, para la subsanación de las observaciones formuladas, esta Subdirección le otorgó un plazo de diez (10) 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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

13. Que, en el caso concreto “el Oficio” ha sido remitido a la dirección electrónica (huamanpichihuagerbernorberto@gmail.com), señalada por “la Asociación” en su solicitud de venta directa; sin embargo, esta Subdirección advirtió que hubo acuse de recibido; no obstante, mediante el escrito S/N del 01 de septiembre del 2022 (S.I. n° 22977-2022); “la Asociación” manifiesta de forma expresa, entre otros que: “(...) Remite el levantamiento de observaciones de la calificación formal de la solicitud de venta directa del Oficio N° 02800-2022/SBN-DGPE-SDDI”. En ese orden de ideas, se colige que “la Asociación” ha tomado conocimiento del contenido de “el Oficio”; razón por la cual, corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, en aplicación del numeral 27.2² del artículo 27° del TUO de la Ley 27444”. En ese marco legal, la notificación de “el Oficio”, surtirá sus efectos a partir del 01 de septiembre del 2022, fecha en la que “la Asociación” presentó el escrito S/N (S.I. n° 22977-2022).

14. Que, en tal sentido mediante escrito s/n presentado el 01 de septiembre de 2022 (S.I. n° 22977-2022), dentro del término del plazo otorgado, “la Asociación” adjunta documentación que se

² Artículo 27° Saneamiento de notificaciones defectuosas. -

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin de que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

detalla a continuación: **a)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado y para contratar con el Estado, suscrita por el presidente de “la Asociación” del 25 de agosto del 2022; **b)** copia simple del certificado literal correspondiente al Asiento A00004 de la partida n° 12676685 del Registro de Personas Jurídicas, emitida por la Oficina Registral de Lima; **c)** copia de la Anotación de Inscripción de Nombramiento de Consejo Directivo de Asociación, emitida por la Oficina Registral de Lima; **d)** copia simple del Oficio N° 02899-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022; **e)** copia de memoria descriptiva referida a un área de 44 708.86 m²; y **e)** gráficos que se refieren a un área de 44 708.60 m².

15. Que, en virtud de la normativa descrita en el cuarto y quinto considerando de la presente Resolución, corresponde que esta Subdirección determine si “la Asociación” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

1. Presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente

De la revisión de la documentación adjunta en la S.I. n° 22977-2022 “la Asociación” no ha cumplido con presentar Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional; por lo tanto, “la Asociación” no cumplió con subsanar la primera observación.

2. Adjuntar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”

Al respecto “la Asociación” presentó la citada Declaración Jurada suscrita por su presidente Fortunato Félix Jorge Jara, razón por la cual cumplió con subsanar la segunda observación.

3. Cumpla con acreditar facultades del representante

“La Asociación” adjunta copia literal del Asiento n° A00004 de la partida n° 12676685 del Registro de Personas Jurídicas, emitida por la Oficina Registral de Lima, del contenido del citado asiento registral se advierte el nombramiento de Consejo Directivo para el periodo comprendido entre los años 2022 al 2027; y, figura en calidad de presidente de la “Asociación” Fortunato Félix Jorge Jara; siendo así, “la Asociación” cumplió con subsanar la tercera observación.

En tal sentido se concluye que “la Asociación” no ha subsanado la primera observación de “el oficio”.

16. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la Asociación” no ha cumplido con subsanar la observación realizadas en “el Oficio”, debiendo, por tanto, declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos en “el Reglamento”, en tanto que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe Brigada N° 01070-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1297-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN HIJOS DE PROFAM PERÚ**, representada por su presidente Fortunato Félix Jorge Jara, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

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

CUARTO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario