



RESOLUCIÓN N° 036-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de enero de 2019

VISTO:

El expediente N° 745-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DE VILLA CENTER**, representada por su presidente Germán Villa Alviz, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 868,00 m², ubicada en la Avenida Revolución s/n, manzana C, lote 1 – grupo residencial 13, Pueblo Joven Villa El Salvador – sector segundo, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de 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 (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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 4 de septiembre de 2017 (S.I. N° 29899-2017), la Asociación de Comerciantes de Villa Center, representada por su presidente Germán Villa Alviz (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de la partida registral N° 11234348 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **2)** copia simple de la minuta de constitución de la Asociación de Comerciantes “Nueva Visión” (fojas 12); **3)** copia simple de la partida registral N° 12441727 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 32); **4)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 35); **5)** certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Lima el 21 de julio de 2015 (fojas 37); **6)** copia simple del contrato de arrendamiento de espacios libre en la Avenida Revolución s/n cuadra 15 de Villa El Salvador el 2 de septiembre de 2013 (fojas 39), **7)** copia simple del contrato privado de arrendamiento de espacios libres celebrado el 1 de diciembre de 2009 (fojas 42); **8)** copia legalizada del registro de padrón de socios (fojas 45); **9)** copias legalizadas de la asamblea general extraordinaria (fojas 76 y 80); **10)** copia simple de la partida registral N° P03058799 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 84); **11)** copia simple de la partida registral N° P03058799 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 92); **12)** copia simple de la carta múltiple N° 014-2014-SFACM-



GDE-MVES emitida por la Subgerencia de Fiscalización Administrativa y Control Municipal de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 22 de mayo de 2014 (fojas 99); **13)** copia simple de la partida registral N° 12441727 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 108); **14)** copia simple de la Resolución Sub Gerencial N° 64-2017-SGPC-GDIS-MVES emitida por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 18 de marzo de 2017 (fojas 111); **15)** copia simple del Oficio emitido por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 19 de abril de 2010 (fojas 113); **16)** copia simple del comunicado N° 011-2011-SFC-GR-MVES emitido por la Subgerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 13 de julio de 2011 (fojas 114); **17)** copias simples de las cédulas de notificación emitidas por la Subgerencia de Ejecutoria Coactiva de por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 5 de diciembre de 2016 (fojas 116); **18)** 2 fotografías (fojas 119); **19)** plano perimétrico y localización correspondiente a "el predio" (fojas 121); **20)** plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" (fojas 122); y, **21)** información digital (fojas 123).



4. Que, el procedimiento 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 venta 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, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/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 quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" y el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG").

6. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la LPAG"), 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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° 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 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.

8. Que, 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 036-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1351-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2018 (fojas 137) determinando respecto de "el predio", entre otros, que: **1)** 401,51 m² (representa el 46,32 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03058799 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 32459 (fojas 139), constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Educación; **2)** dicha área recae sobre la extinción parcial de la afectación en uso (Ministerio de Educación), en virtud de la Resolución N° 0134-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2017 (fojas 143); y, **3)** 465,23 m² (representa el 53,68 % de "el predio") se encuentra en un ámbito de área de circulación del Pueblo Joven Villa El Salvador Sector Segundo, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03054541 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (predio matriz), asignado con CUS N° 101941 (fojas 144).

11. Que, si bien es cierto por regla general los bienes de dominio público no pueden ser objeto de compraventa, también lo es que estos pueden ser materia de venta directa siempre y cuando hubieran perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo para ello los administrados cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

12. Que, en tal sentido, a fin de que proceda una venta directa respecto de un bien de dominio público, "la administrada" además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de "el Reglamento" deben acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.

13. Que, es preciso indicar que 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:

13.1 La copia simple del contrato de arrendamiento de espacios libre en la Avenida Revolución s/n cuadra 15 de Villa El Salvador el 2 de septiembre de 2013 (fojas 39), la copia simple del contrato privado de arrendamiento de espacios libres celebrado el 1 de diciembre de 2009 (fojas 42), y la copia simple de la Resolución Sub Gerencial N° 64-2017-SGPC-GDIS-MVES emitida por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 18 de marzo de 2017 (fojas 111); no acreditan una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, en la medida que ha sido emitidos con posterioridad a dicho periodo.

13.2 La copia simple de la carta múltiple N° 014-2014-SFACM-GDE-MVES emitida por la Subgerencia de Fiscalización Administrativa y Control Municipal de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 22 de mayo de 2014 (fojas 99), la copia simple del Oficio emitida por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 19 de abril de 2010 (fojas 113), la copia simple del comunicado N° 011-2011-SFC-GR-MVES emitido por la Subgerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 13 de julio de 2011 (fojas 114), y las copias simples de las cédulas de notificación emitida por la Subgerencia de Ejecutoria Coactiva emitida por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 5 de diciembre de 2016 (fojas 116); dichos documentos han sido emitidos por entidades públicas en atención a los procedimientos de control de espacios y horario, licencia de funcionamiento,



fiscalización y control y de ejecución coactiva, además no acreditan formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; por lo que no acreditan formalmente la posesión alegada por "la administrada" respecto de "el predio" de conformidad con el numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

13.3 Las 2 fotografías (fojas 119), constituyen documentos privados, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión, además no es posible establecer su correspondencia con "el predio".



14. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 3446-20178/SBN-DGPE-SDDI de 22 de noviembre de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 147), requiriéndole la documentación siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 465,23 m² por cuanto constituye área de circulación, bien de dominio público, y, **ii)** presente documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 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 D.S. N° 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444").



15. Que, "el Oficio" fue notificado el 4 de diciembre de 2018 (fojas 147), en las instalaciones de esta Superintendencia al presidente de "la administrada", Germán Villa Alviz, quien se identificó con D.N.I. N° 10449941 (fojas 148); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4¹ del T.U.O. 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 dichas observaciones advertidas **venció el 28 de diciembre de 2018.**

16. Que, mediante escrito presentado el 20 de diciembre de 2018 (S.I. N° 45830-2018) (fojas 150), dentro del plazo establecido para subsanar, "la administrada" adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en "el Oficio".

17. Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N° 006-2014/SBN", esta Subdirección determinará si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en "el Oficio", conforme se detalla a continuación:

17.1 Respecto a presentar nueva documentación técnica que excluya el área de 465,23 m²:

Se advierte que, "la administrada" presenta la documentación técnica siguiente: **1)** memoria descriptiva (fojas 156); **2)** plano perimétrico y localización – P-01 de diciembre de 2018 (fojas 238); y, **3)** plano de ubicación de ubicación – U-1 de diciembre de 2018 (fojas 236).

Al respecto, esta Subdirección mediante Informe Preliminar N° 007-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de enero de 2019 (fojas 236), determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **1)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03058799 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 238), constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Educación; y, **2)** dicha área recae sobre la extinción parcial de la afectación en uso (Ministerio de Educación), en virtud de la Resolución N° 0134-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2017 (fojas 242).



¹ La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

RESOLUCIÓN N° 036-2019/SBN-DGPE-SDDI

En virtud del Informe Preliminar detallado en el ítem que antecede, se ha determinado que “la administrada” cumplió con excluir el área que constituye un bien de dominio público (área de circulación). En tal sentido se concluye que ha subsanado la primera observación.

17.2 Respecto a presentar documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010:

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta “la administrada” cumple con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 sobre “el predio”, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, advirtiéndose lo siguiente:

- El recibo único de caja N° 00112955-2018 emitido por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 18 de diciembre de 2018 (fojas 158), la carta N° 1791-2018-UADYAC-SG/MVES emitida por la Sub Gerencia de la Unidad de Administración Documentaria y Archivo Central de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 17 de diciembre de 2018 (fojas 159) y la copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 02342-2002-ALC-MVES emitida por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 9 de septiembre de 2002 (fojas 160); dichos documentos han sido emitidos por entidades públicas en atención a solicitudes de acceso a la información e inscripción en los libros de Organizaciones Sociales de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, además no acreditan formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.
- La copia legalizada de la denuncia policial emitida por la comisaria de Villa El Salvador el 1 de diciembre de 2009 (fojas 169); si bien ha sido emitida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, está por sí sola no cumple con la antigüedad de la posesión establecida para la presente causal.
- La copia simple de la constancia de trabajo emitida por la Asociación de Comerciantes “Nueva Visión” el 5 de agosto de 2006 (fojas 207); constituye documento privado, razón por la cual no cumple la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la citada Directiva²

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, “la administrada” no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.

² Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad (...)

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

18. Que, atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "la administrada" solo cumplió con subsanar una de las dos observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 033-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2019 y los Informes Técnicos Legales Nros. 0049 y 0050-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DE VILLA CENTER**, representada por su presidente Germán Villa Alviz, 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° 20.1.1.4



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