



RESOLUCIÓN N° 1150-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de noviembre de 2019

VISTO:

El expediente N° 357-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RESIDENCIAL NUEVO PROGRESO AMPLIACIÓN**, representada por Alfredo Huarachi Tupe, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 8 264,54 m², ubicado en el Asentamiento Humano El Progreso-Ampliación, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado Peruano en las partidas N° 13226981 y 13515871 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, signado con CUS N° 81924 y 93609 respectivamente, (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 Oficio N° 134-2016-VIVIENDA-VMVU presentado el 19 de abril de 2016 (S.I. N 09767-2016), el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, corre traslado de la solicitud presentada por la **Asociación de Vivienda Residencial Nuevo Progreso Ampliación**, representada por Alfredo Huarachi Tupe (en adelante "la Asociación"), mediante la cual peticiona la venta directa de "el predio" por causal b) (fojas 2 al 4). Para tales efectos, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: **a)** copia simple de la Carta N° 73-2016-MML/GMM del 22 de marzo de 2016 (fojas 5 al 9); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Alfredo Huarachi Tupe (fojas 10); **c)** copia simple del Oficio N° 252-2015-MML-GDU-SPHU del 11 de marzo de 2015 (fojas 11); **d)** copia de la Partida N° 13005350, página 2 referente a la designación del presidente de "la Asociación" (fojas 12); **e)** copia simple del



Certificado de Vigencia de Poder de la persona jurídica de "la Asociación", expedida por SUNARP el 16 de abril de 2013 (fojas 13); **f**) copia de la Partida N° 13226981 correspondiente a parte de "el predio" solicitado (fojas 14 al 15); **g**) copia simple del plano perimétrico- Ubicación de "el predio" (fojas 16 y 17); **h**) plano de Lotización, presupuesto de proyecto, Arquitectura, Instalaciones Sanitarias, Instalaciones Eléctricas, Cimentación, Estructuras (fojas 18 al 29); **i**) presupuesto del Sistema, Presupuesto de Obras Provisionales, Análisis de Precios Unitarios, Especificaciones Técnicas, Plano de Ubicación de "el predio", anotación de inscripción de "la Asociación" página 1, Plano de Plantas 1 y 2 Nivel, Plano Planta 3 Nivel, Plano de Elevaciones y Secciones, Plano de Cimentación, Plano de Muros (fojas 30 al 93); **j**) copia de Constancia de Posesión de fecha 30 de marzo de 2005 (fojas 94); y **k**) copia de relación de asociados fundadores (fojas 95 y 96).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra 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 "Procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado del estado de libre de disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 (en adelante "TUO 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 artículo 145° en el numeral 145.1) 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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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



RESOLUCIÓN N° 1150-2019/SBN-DGPE-SDDI

invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento" y la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la Asociación", se emitió el Informe de Brigada N° 593-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2016 (foja 98), concluyendo, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: *i)* 5 913,83 m² que representa el 71,56% de "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° 13226981 del Registro de Predios de Lima (fojas 14), registrado con el CUS N° 81924, del cual se aprobó su venta por subasta pública mediante Resolución N° 120-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016, *ii)* 2 350,71 m² que representa el 28,44% de "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 13515871 del Registro de Predios de Lima, registrado con el CUS N° 93609.

11. Que, en tal sentido, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por "la Asociación" en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución; requiriéndole mediante Oficio N° 2488-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 101) del 8 de noviembre de 2016 (en adelante "el Oficio"), que subsane observaciones concretas: **a)** presente copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente; **b)** nueva documentación técnica en la que excluye el área de 5 913,83 m² que es de titularidad de particulares. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (01 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.

12. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" ha sido notificado vía publicación el 1 de enero de 2017, según consta en las publicaciones realizadas en el diario "Expreso" y "El Peruano" (fojas 107 y 108), de conformidad con lo establecido en el inciso 21.2¹ del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444"; toda vez que no pudo ser diligenciada en la dirección señalada al ser una dirección incompleta, conforme lo indica el Acta de Notificación N° 150504 (fojas 102), razón por la cual, se le tiene válidamente notificada. Por tanto, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 23 de enero de 2017.**

13. Que, conforme consta de autos, "la Asociación" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.



efectuado en el SID (fojas 109), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles sus pedidos de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución, de conformidad con la normativa citada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución.



14. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe de Técnico Legal N° 1391-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RESIDENCIAL NUEVO PROGRESO AMPLIACIÓN**, representada por Alfredo Huarachi Tupe, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-
P.O.I. 20.1.1.4



Arlineca e
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES