



RESOLUCIÓN N° 0705-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2020

VISTO:

El expediente N° 680-2019/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 401,52 m², ubicado en la Av. Revolución s/n, Mz. C Lote 01 Grupo Residencial 13, Pueblo Joven Villa El Salvador - Sector Segundo del distrito de Villa El Salvador, 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N°. 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 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 6 de junio de 2019 (S.I. N° 18565-2019), a **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DE VILLA CENTER**, representada por su presidente Germán Villa Alviz, (en adelante "la Asociación"), 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 literal de la partida registral N° 12441727 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); **2)** memoria descriptiva suscrita por el Ing. José del Carmen López Lizama (fojas 14); **3)** convenio de cooperación interinstitucional y de apoyo recíproco celebrado entre la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador y "La Asociación de Comerciantes Nueva Visión" (fojas 16); **4)** copias certificadas de los documentos s/n de fechas 27 de abril de 1999, 10 de junio de 1999 y 18 de enero del 2001, emitidos por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador (fojas 22 al 26); **5)** carta N° 1791-2018-UADYAC-SG/MVE del 17 de diciembre de 2018 (fojas 30); **6)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 2342-2002-ALC-MVES emitida por la Municipalidad Distrital de Villa EL Salvador el 9 de setiembre de 2002; **7)** copia simple del informe N° 168-2019-AC-UADAC-SG-MVES que contiene los siguientes documentos: copia certificada del escrito s/n presentado por la Asociación "Nueva Visión" ante la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, el 3 de setiembre de 2002, copia simple de Acta de Asamblea General Extraordinaria llevada a cabo por la Asociación Nueva Visión el 5 de julio de 2002, copia simple de Acta de Asamblea Ordinaria llevada a cabo por la Asociación Nueva Visión el 24 de julio de 2002 (fojas 31);

8) copia informativa del título archivado de la partida registral N° 11234348 perteneciente a la Asociación de Comerciantes Nueva Visión, que contiene el registro de padrón de socios, inscripción registral y minuta de constitución de la citada asociación (fojas 58); 9) copia certificada del registro de padrón de socios de "la Asociación"; 10) copia simple de la relación de socios de "la Asociación" (fojas 190); 11) copia simple de la denuncia policial emitida por la Comisaria de Villa El Salvador el 1 de diciembre de 2009 (fojas 210); 12) copia simple de la carta notarial del 14 de diciembre de 2011 (fojas 214); 13) dos (2) contratos de arrendamiento anual, celebrado entre "la Asociación" con la Institución Educativa 6065 "Perú Inglaterra" celebrados el 1 de diciembre de 2009 y 2 de setiembre de 2013 respectivamente (fojas 216); y, 14) copia simple del comunicado N° 011-2011-SFC-GR-MVES, carta múltiple 014-2014-SFACM-GDE-MVES y cédula de notificación emitidos por la Municipalidad Distrital el 13 de julio de 2011, 22 de mayo de 2014 y 5 de diciembre de 2016 respectivamente (fojas 226).

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 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. 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) 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").

7.- 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".

8.- 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.

9.- Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 901-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2019 (fojas 227) determinando respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- a. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° P03058799 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con uso: área destinada a educación (fojas xx), con CUS N° 32459.

- b. Recae totalmente sobre el área que mediante Resolución N° 0134-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2017, fue materia de extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Educación, por incumplimiento y desnaturalización de la finalidad.
- c. Según las imágenes de satelitales Google Earth, es de naturaleza urbana en condición de ocupado por stands comerciales desde el 2002 hasta la actualidad.
- d. Según las Fichas Técnicas N° 0680-2018, 0681-2018 y 0682-2018/SBN-DGPE-SDS, que corresponden a la inspección ocular realizada el 12 de abril de 2018, asociada al CUS N° 32459, el área de 278,22 m² está ocupada por la Asociación de Comerciantes Villa Center, el área de 85,79 m² está ocupada por la Asociación de Comerciantes Villa Rica, y el área de 102,56 m² está ocupada por la Asociación de Comerciantes Sol de América Brilla.
- e. Se ejerce la actividad comercial, advirtiéndose que “la Asociación” no ejerce la posesión sobre su totalidad.

10.- Que, si bien es cierto que, por regla general los bienes de dominio público no pueden ser objeto de compraventa, también es cierto 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”.

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

12.- Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “la Asociación” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiendo lo siguiente:

- i. El Convenio de Cooperación Interinstitucional y de apoyo recíproco celebrado entre la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador y la Asociación de Comerciantes Nueva Visión el 15 de abril del 1999, no cuenta con información o datos técnicos suficientes que permitan determinar su correspondencia con “el predio” y con “la Asociación”, razón por lo que, no es un documento idóneo para acreditar la posesión.
- ii. Los documentos s/n de fechas 27 de abril de 1999, 10 de junio del 1999 y 18 de enero del 2001, emitidos por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, no cuentan con información o datos técnicos suficientes que permitan determinar su correspondencia con “el predio” y con “la Asociación”, razón por lo que, no son documentos idóneos para acreditar la posesión.
- iii. La carta N° 1791-2018-UADYAC-SG/MVE, la Resolución de Alcaldía N° 2342-2002-ALC-MVES, el informe N° 168-2019-AC-UADAC-SG-MVES y la copia informativa del título archivado de la partida registral N° 11234348, son documentos que hacen referencia al reconocimiento e inscripción de la Asociación de Comerciantes Nueva Visión, por lo que no cuentan con información o datos técnicos suficientes que permitan determinar su correspondencia con “el predio” y con “la Asociación”, razón por lo que, no son documentos idóneos para acreditar la posesión.
- iv. La denuncia policial emitida por la Comisaría de Villa El Salvador el 1 de diciembre de 2009, si bien ha sido emitida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, no cuenta con información o datos técnicos suficientes que permitan determinar su correspondencia con “el predio”, razón por lo que no es un documento idóneo para acreditar la posesión.
- v. El comunicado N° 011-2011-SFC-GR-MVES, carta múltiple 014-2014-SFACM-GDE-MVES y cédula de notificación emitidos por la Municipalidad Distrital el 13 de julio de 2011, 22 de mayo de 2014 y 5 de diciembre de 2016 respectivamente, han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.
- vi. La carta notarial del 14 de diciembre de 2011 y los dos (02) contratos de arrendamiento celebrados entre “la Asociación” y la Institución Educativa 6065 “Perú Inglaterra”, no constituyen documentos idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”, en la medida que son documentos privados, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.

13.- Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1245-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio”) ,requiriendo a “la Asociación” lo siguiente: **i)** aclarar y sustentar con documentación correspondiente la ocupación que la Asociación de Comerciantes Villa Rica y la Asociación de Comerciantes Sol de América Brilla, vienen ejerciendo sobre parte de “el predio”; **ii)** presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” 5 años antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal j) del

numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el del literal k) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” (1); **iii)** adjuntar copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución y Certificado de Vigencia de Poder de su representante legal vigente de conformidad con el literal e) y j.6) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, al haber advertido que el periodo de su Consejo directivo y el cargo del presidente, German Villa Alviz, ha caducado (15/05/2016 al 14/05/2019); y, **iv)** presentar Acta de Asamblea General en la que participen los ocupantes de los respectivos stands, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan, en virtud del literal j.6) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”(2). Para lo cual se le otorgó 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”).

14.- Que, “el Oficio” fue notificado el 3 de julio de 2020, en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Germán Villa Alviz (representante de “la Asociación”), consignando su documento nacional de identidad, según consta en el cargo del mismo. En ese sentido, se le tiene por bien notificados al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4 (3) del artículo 21° 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 (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 27 de julio de 2020.**

15.- Que, mediante escrito presentado el 24 de julio de 2020 (S.I. N° 10825-2020), es decir dentro del plazo, “la Asociación” adjuntó documentación con la que pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”.

16.- Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “la Asociación” cumplió con subsanar la observación efectuada en “el Oficio”:

Respecto a aclarar y sustentar con documentación correspondiente la ocupación que la Asociación de Comerciantes Villa Rica y la Asociación de Comerciantes Sol de América Brilla ejercen sobre parte de “el predio”

“La Asociación” señala que con las citadas asociaciones mantienen una colindancia pacífica y de respeto mutuo, habiéndoles propuesto solicitar de forma conjunta la venta directa de “el predio”, pero ante su indecisión, decidieron individualmente presentar su solicitud, asimismo, ratifican lo señalado en el ítem iv) del noveno considerando de la presente resolución; sin embargo, no presentan ningún documento que acredite el área real de posesión.

En tal sentido se concluye que “la Asociación” no ha cumplido con subsanar la primera observación.

Respecto a presentar documentación que acredite la protección, custodia y conservación de “el predio” 5 años antes del 25 de noviembre de 2010

“La Asociación” adjunta la siguiente documentación:

Los documentos s/n de fechas 27 de abril de 1999, 10 de junio del 1999 y 18 de enero del 2001 emitidos por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador y la denuncia policial emitida por la Comisaría de Villa El Salvador el 1 de diciembre de 2009, ya fueron evaluados por esta Subdirección, determinándose que no constituyen documentos para acreditar el ejercicio de la posesión sobre “el predio”.

Las 2 (dos) cédulas de notificación del 5 de setiembre de 2016, el oficio N° 259-2018-MVES-GDU-SGOPCCU del 7 de marzo de 2018 y el oficio s/n del 7 de diciembre de 2010 emitidos por la Municipalidad de Villa Salvador, han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.

Por lo expuesto, se concluye que “la Asociación” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

Respecto a presentar copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución y Certificado de Vigencia de Poder de su representante legal vigente de conformidad con el literal e) y j.6) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”

“La Asociación” ha adjuntado copia literal de la partida registral N°12441727 del registro de personas jurídicas de Lima en el cual consta inscrita su constitución y la inscripción de la última junta directiva; sin embargo, no adjunta el Certificado de Vigencia de Poder de su representante legal.

Es preciso señalar que se adjunta la copia del Acta de Asamblea de Elecciones de fecha 14 de mayo del 2019 donde consta la elección de la nueva junta directiva para el periodo 2019-2022; sin embargo, al consultar la citada partida registral en la página web de la Sunarp, se advierte que a la fecha ésta no está inscrita, ni se visualiza título pendiente de inscripción, razón por la que quienes hubieran celebrado dicha asamblea son ilimitada y solidariamente responsables de dicho acto frente a terceros, conforme lo dispuesto en el tercer párrafo del Art. 77°(4) del Código Civil Peruano.

Por lo expuesto, se concluye que “la Asociación” ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

Respecto a presentar Acta de Asamblea General en la que participen los ocupantes de los respectivos stands, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan

“La Asociación” presenta copia simple del Acta de Asamblea Extraordinaria del 1 de setiembre de 2015, de cuyo contenido se advierte la asistencia de 27 de sus 31 socios, en la cual los asistentes en primera convocatoria decidieron por unanimidad facultar a sus dirigentes para que realicen las gestiones ante la SBN y solicitar la venta directa de un área de 868,00m², suscribiendo la citada acta; sin embargo, dicho documento no resulta idóneo para levantar la presente observación, hace referencia a un área diferente a la solicitada.

Por lo expuesto, se concluye que “la Asociación” no ha cumplido con subsanar la cuarta observación advertida.

17.- Que, es conveniente precisar que “la Asociación” no ha cumplido con subsanar tres de las cuatro observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18.- 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° 813 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020 y los Informes Técnicos Legales Nros. 0801-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020.

[1] “k. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente”.

[2] “j.6 (...)”

Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

[3] 21.4. 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.

[4] **Inicio de la persona jurídica**

Artículo 77.- La existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo, salvo disposición distinta de la ley.

La eficacia de los actos celebrados en nombre de la persona jurídica antes de su inscripción queda subordinada a este requisito y a su ratificación dentro de los tres meses siguientes de haber sido inscrita.

Si la persona jurídica no se constituye o no se ratifican los actos realizados en nombre de ella, quienes los hubieran celebrado son ilimitada y solidariamente responsables frente a terceros.

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

VISADO POR:

PROFESIONAL DE SDDI

PROFESIONAL DE SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO