

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 161-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 15 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 019-2013/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por la **CONGREGACIÓN RELIGIOSA DE HERMANAS DOMINICAS DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN**, representada por Sor **TERESA CLEMENTINA MARROQUIN MATOS**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 9 459.98 m², ubicado en la manzana M3, lote 2 del Sector Primero del Grupo Residencial 10 del Pueblo Joven "Villa El Salvador", inscrito en la partida N° P03182678 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zonal Registral IX-Sede Lima, signado con CUS N° 27801, 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 esta Superintendencia.

3. Que, esta Superintendencia ha iniciado la fiscalización interna de los actos de disposición contenidos en los expedientes administrativos comprendidos entre el año 2009-2014, identificando que su representada presentó en su oportunidad solicitudes que forman parte del procedimiento de venta directa por casual seguido con el Expediente N° 019-2013/SBNSDDI, tales como:

- 3.1 Mediante los escritos del 7 de setiembre, 13 de noviembre de 2012 y 17 de enero de 2013 (S.I. N°14484, N°18497-2012 y N° 00866-2013) respectivamente la **CONGREGACIÓN RELIGIOSA DE HERMANAS DOMINICAS DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN** representada por Sor, **TERESA CLEMENTINA**

MARROQUIN MATOS (en adelante "la Congregación") solicita la venta directa de "el predio" (fojas 3, 57 y 111 respectivamente). Para tal efecto, adjuntaron, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia certificada de los recibos del servicio de energía eléctrica de Electrolima, cancelados en 1975 y 1976 (fojas 6); **b)** copia certificada de recibos del servicio de agua emitidos por la Empresa de Saneamiento de Lima, cancelados en febrero de 1983 y setiembre de 1985 y diciembre de 1986 (fojas 13); **c)** copia certificada de la Declaración Jurada de Autovalúo debidamente cancelados en 1987, 1988, 1990, 1994, 1995, 1996, 1997, 2006 y 2008 (fojas 18); **d)** copia certificada de la autorización municipal para el funcionamiento comercial, industrial, de servicios y actividades Profesionales emitido por la Sub Gerencia de Autorización de Licencias Comerciales y Defensa del Consumidor el 11 de abril de 2008 (fojas 55); **e)** copia fechada de la Resolución Gerencial N° 460-2012-MVES-GDESUR del 27 de noviembre de 2012, expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador declarando procedente la visación de planos y memoria descriptiva (fojas 115); **f)** plano de ubicación suscrito por el Arq. Constantino Canales Inciso en Octubre de 2012 (fojas 116); **g)** memoria descriptiva de octubre de 2012 suscrito por el Arq. Constantino Canales Inciso (fojas 118); **h)** copia del testimonio de Ampliación de poder del 16 de diciembre de 2011, ante la Notaria Ana Maria Alzamora Torres (fojas 120); e, **i)** copia simple del Documento de Identidad Nacional de Teresa Clementina Marroquín Matos (fojas 124). Dichas peticiones fueron atendidas con el Oficio N°084-2013/SBN-DGPE-SDDI notificado el 28 de enero de 2013, mediante el cual se comunica que se elaborará el informe que dará conformidad al inicio del trámite de venta directa por casual (fojas 172).

- 3.2 Mediante el Informe de Brigada N° 070-2013/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2013, esta Subdirección determinó que la solicitud de venta directa formulada "la Congregación" respecto de "el predio" se encuentra inmersa dentro de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", considerando factible dar inicio al trámite de adjudicación en venta directa (fojas 243).
- 3.3 A través del Memorando N° 329-2013/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2013, se requirió la selección de las empresas tasadoras para la tasación de "el predio" (fojas 247).
- 3.4 Mediante escritos presentados el 1 de abril y 18 de junio de 2013 (S.I N° 02565 y N° 10833-2013, "la Congregación" remitió el Certificado de Zonificación y Vías N° 458-2013-MML-GDU-SPHU (fojas 266) y las copias de unas diapositivas de una exposición del "Sistema Nacional de bienes Estatales" (fojas 308).
- 3.5 Mediante el escrito del 16 de mayo de 2013 (S.I N° 08609-2013), la Empresa Quantum Valuaciones, remite el Informe de Valuación Comercial N° PART 16755 del 26 de junio de 2013 (fojas 275), al mismo que mediante el Informe N° 180-2013/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2013, se dio la conformidad (fojas 450).
- 3.6 Mediante el Oficio N° 866-2013/SBN-DGPE-SDDI notificado el 24 de julio de 2013 se comunica a "la Congregación" del valor de "el predio", mencionando que de conformidad con lo señalado en el numeral 3.8) de la Directiva N° 003-2011/SBN, tiene el plazo de tres (3) días hábiles para manifestar su aceptación o su disconformidad debidamente sustentada, bajo apercibimiento de concluir con el procedimiento (fojas)
- 3.7 Mediante los escritos presentados el 31 de julio y 9 de setiembre de 2013 (S.I. N° 13625 y N° 16292-2013 respectivamente), "la Congregación" con el primer escrito





RESOLUCIÓN N° 161-2016/SBN-DGPE-SDDI

manifiesta su disconformidad al valor del predio sustentado en la aplicación de la tasación referencial efectuada por el profesional de esta Superintendencia denominada Valorización N° 0424-2009/SBN-GO-JAD del 6 de octubre de 2009 referencial y con el segundo acepta el valor de "el predio", desistiéndose del escrito antes mencionado (fojas 455 y 461).

3.8 A través de la Resolución N°169-2013/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2013, se resuelve estimar el desistimiento del recurso de reconsideración contra el Oficio N° 866-2013/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2013 y remitir el formato de publicación a efectos de que sea ingresado a la empresas editoras donde se publicará la venta directa a favor de "la Congregación" (fojas 468).

3.9 Mediante el escrito presentado el 13 de enero de 2014 (S.I N° 00731-2014) "la Congregación" remite las publicaciones realizadas en el diario Oficial "El Peruano" el 09 de enero de 2014 y en el Diario "El Comercio" el 10 de enero de 2014 (foja 475).

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 compraventa directa. Asimismo, el presente fue tramitado bajo los alcances del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, con el cual se aprobó "el Reglamento"; estableciendo en su artículo 77° las causales para la venta directa y en su Directiva N°003-2011/SBN, los mismos que fueron modificados con el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 3 de junio de 2012 y la Directiva N° 006-2014/SBN publicada el 5 de setiembre de 2014 denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN) y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77°¹ de "el Reglamento".

¹ Art. 77° del Reglamento de la Ley N° 29151

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.
c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" que 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN."

7. Que, es pertinente mencionar 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, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, "Ley del Procedimiento Administrativo General", establece como uno de los requisitos de validez del acto administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. 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", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 070-2013/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2013, en el cual se determinó:

" (...)

En el presente caso, de la inspección técnica efectuada el 08 de noviembre de 2012 plasmada en la Ficha Técnica 0775-2012/SBN-DGPE-SDS, se verificó que el predio sub materia se encuentra delimitado con un cerco perimétrico, al interior existe una edificación de dos pisos de material noble y obras complementarias donde viene funcionando la Institución Educativa Particular Santa Rosa de Lima, a cargo de la Congregación Religiosa Hermanas Dominicas de la Inmaculada Concepción; cabe señalar que esta información corrobora lo constatado en diversas inspecciones técnicas realizadas desde el 2009 a la fecha por profesionales de esta Superintendencia.

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

f) Otros supuestos regulados por leyes especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva."



RESOLUCIÓN N° 161-2016/SBN-DGPE-SDDI

Según el plano de zonificación del Distrito de Villa El Salvador aprobado por Ordenanza 933-MML del 20 de abril del 2006, el citado predio tiene la zonificación de Educación Básica – E1 el cual es acorde con el uso actual destinado al servicio de educación.

Del análisis de los documentos presentados, se observa que los mismos prueban la posesión al 25 de noviembre del 2010, enmarcándose dentro del numeral k.1 y k.5 de la Directiva N° 003-2011/SBN; asimismo, dichas pruebas son corroboradas con la Resolución 175-2009/SBN-GO-JAD de fecha 04 de diciembre de 2009, mediante la cual se aprueba la cesión en uso a favor de la Congregación de Hermanas Dominicanas de la Inmaculada Concepción.

IV.-CONCLUSION

La solicitud de venta directa formulada la Congregación de Hermanas Dominicanas de la Inmaculada Concepción del predio estatal de 9,459.98 m², ubicado en la Mz M3 – Lt 2, Grupo Residencial 10, Primer Sector del distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° P03182678 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inmersa dentro de la causal c) del artículo 77° del Reglamento aprobado por el D.S N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el D.S N° 013-2012-VIVIENDA, por lo que consideramos factible dar inicio al trámite de adjudicación en venta directa correspondiente.

12. Que, es pertinente mencionar que en aplicación de lo establecido en la Segunda Disposiciones Transitorias de la Directiva N° 006-2014/SBN, a fin de continuar con el procedimiento de venta directa se procedió a reevaluar tanto los aspectos formales y procedimentales que se ha seguido en el trámite con el objetivo de garantizar el debido procedimiento, por lo que a través del Oficio N° 1855-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2015, (en adelante “el Oficio”) esta Subdirección observa que “la Congregación” no remitió el Certificado de Vigencia de Poder con el cual se otorga facultades de representación de acuerdo al ordenamiento canónico establecido en el Decreto Ley N° 23211, ni la copia del Documento Nacional de Identidad de la representante (fojas 492).

13. Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1) del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a “el Administrado” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día, computado a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente

14. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 25 de setiembre de 2015, bajo la modalidad “Bajo Puerta”, y para ello se ha seguido el procedimiento establecido por el art. 21 inc 5)² de la Ley del Procedimiento Administrativo General, para lo cual el

² 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.

21.2 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.

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

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.



notificador se apersono al domicilio señalado por "la Congregación", indicado en su acta de notificación N° 052290; Domicilio: Jirón Capác Yupanqui N° 1505-Of. 103, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima; los días 24 y 25 de setiembre de 2015; al no encontrarse a "la Congregación" u otra persona en el domicilio dejo en esta primera visita un aviso señalando que la siguiente notificación se hará efectiva el 25 de setiembre del 2015; siendo el caso se apersono al domicilio el día indicado y no pudo entregar la notificación directamente, por lo tanto procedió a dejar bajo puerta un acta, con la indicación que se apersono en esta segunda visita y no encontró a "la Congregación" u otra persona en el domicilio señalado, conjuntamente con la notificación de "el Oficio", por lo tanto se entiende que "la Congregación" ha tomado conocimiento de la misma, siendo este el caso la citada notificación es válida para todos sus efectos legales; por lo que el plazo otorgado es de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar la observación advertida, la misma que venció el 19 de octubre de 2015.

15. Que, respecto a las observaciones advertidas en "el Oficio", a pesar del tiempo transcurrido "la Congregación" no presentó escrito subsanando dichas observaciones; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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, Resolución N° 035-2011/SBN-SG y el informe Técnico Legal N°177 -20167SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **CONGREGACIÓN RELIGIOSA DE HERMANAS DOMINICAS DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN**, representada por Sor **TERESA CLEMENTINA MARROQUIN MATOS**, respecto de "el predio" por los fundamentos expuesto en la presente Resolución.

SEGUNDO: Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTRO Y TITULACION

documento de identidad y de su relación con el administrado.

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.