



RESOLUCIÓN N° 211-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de marzo de 2017

VISTO:

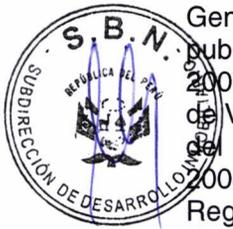
El Expediente N° 969-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR SEÑOR DE LOS MILAGROS AFSEMI**, representada por su Secretaria General **VILMA CELESTINO HUACHHUACO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 5, 576.15 m², ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 12 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34243-2016), la **AGRUPACIÓN FAMILIAR SEÑOR DE LOS MILAGROS AFSEMI**, representada por su Secretaria General **VILMA CELESTINO HUACHHUACO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** solicitud de intervención de la Municipalidad de San Juan de Lurigancho para delimitación de áreas con coordenadas de agrupaciones familiares "Señor de los Milagros" y "Agrupación familiar Corazón de Jesús" del 17 de setiembre de 2013 (fojas 3); **2)** copia simple de Resolución Gerencial N° 029-2012-MDSJL-GDU emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San Juan de Lurigancho del 9 de mayo de 2012 (fojas 4 a 10); **3)** copia simple del plano de Lotización y Secciones Viales de setiembre de 2012 (fojas 11); **4)** Resolución Sub Gerencial N° 622 del 13 de noviembre de 2012 (fojas 13 y 14); **5)**



Resolución Sub Gerencial N° 428 del 18 de agosto de 2012 (fojas 15 y 16); **6)** copia simple del Documento Nacional de identidad de Charles Franco Cuba Galarza (fojas 17); **7)** copia de la Carta N° 319-2016-SGPUC/GDU/MDSJL de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho emitida el 25 de octubre de 2016 (fojas 19); **8)** copia de la Carta N° 021-2014-SGPUC/GDU/MDSJL de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, emitida el 30 de enero de 2014 (fojas 20); **9)** Resolución Sub Gerencial N° 0694-2015-SGPV/MDSJL de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho emitida el 14 de octubre de 2015 (fojas 21 a 23); **10)** copia del plano de Lotización y Secciones Viales de setiembre de 2012 (fojas 24); **11)** lista de moradores de la Agrupación Familiar Señor de los Milagros "AFSEMI" (fojas 25 y 26); **12)** copia simple de las comunicaciones SAC – 1234421 – 2016 y SAC – 1254968 – 2016 emitidas por EDELNOR del 12 de febrero y 27 de abril de 2016 (fojas 27 y 28); **13)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Vilma Celestino Huachhuaco (fojas 29); **14)** copia simple de la denuncia penal formalizada por el Segundo Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho del 18 de marzo de 2011 (fojas 30 a 32); y, **15)** copia simple de Pericia Grafotécnica N° 1310/2010 de la Dirección de Criminalística del 23 de octubre de 2010 (fojas 33 a 40).



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, 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), es decir, los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el mencionado artículo 77°.



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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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.

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



RESOLUCIÓN N° 211-2017/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por "la administrada", se emitió el Informe de Brigada N° 107-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2017 (fojas 41), el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 A fin de realizar la evaluación técnica que corresponde, "el administrado" deberá presentar los siguientes documentos:

- Plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

"(...)"

9. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 317-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2017 (fojas 43), (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección procedió a comunicar a "la administrada" que de la calificación de la solicitud se advierte que ha omitido consignar la causal que sustenta su pedido, por lo que deberá subsanar la misma presentando lo siguiente:

"(...)"

1. Escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
2. Documentación que sustente la causal, debiendo tener en cuenta en relación a ello, que si bien es cierto la aludida Directiva N° 006-2014/SBN enumera taxativamente que documentos debe adjuntar cualquier administrado que alegue encontrarse en alguna de las causales de venta directa, los cuales además –según prevé– deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, también lo es, que según el artículo 41° del Decreto Legislativo 1272¹, en todos los procedimientos administrativos – como es el procedimiento de venta directa- la administración, entre otros, está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad. En tal sentido, usted debe presentar, ya sea en copia fedateada, autenticada, legalizada, certificada, o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, y dependiendo de la causal en la cual se enmarque su pedido, la documentación que detallamos a continuación:

a) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c), debe acreditar posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 con la documentación siguiente:

- Declaración Jurada del Impuesto predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente;
- Testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante;
- Acta de inspección judicial del predio;
- Constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio;



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

Asimismo, al ser usted una persona jurídica no societaria, puede adjuntar la documentación que detallamos a continuación:

- Plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua desagüe o energía eléctrica u otra obra; y,
 - Documentos de fecha cierta que acrediten la posesión de los socios ocupantes.
- Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

Adicionalmente, debe adjuntar el 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.

Por otro lado, debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d), debe acreditar la protección, custodia y conservación del predio mínimamente, entre 25 de noviembre de 2005 al 25 de noviembre de 2010, adjuntando para ello 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.

3. Partida registral donde conste inscrita la constitución de su representada.
4. Certificado de vigencia de vuestro poder.

En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444, se le otorga 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 del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)"

10. Que, mediante "el Oficio" se requirió a "la administrada" que cumpla con: **i)** indicar la causal en la que sustenta su pedido de Venta Directa; **ii)** presentar documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada; **iii)** presentar documentación respecto a su constitución y la representación de su Secretaria General; y, **iv)** presentar documentación técnica que permitan determinar la ubicación de "el predio".

11. Que, "el Oficio" fue dirigido al domicilio señalado por "la administrada" en su solicitud de venta directa (fojas 1), siendo notificado bajo puerta en segunda visita el 03 de febrero de 2017 al no encontrarse a persona alguna para su recepción, habiéndose procedido a consignar las características del domicilio que constan en el Acta de Notificación N° 161829 (fojas 42). En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.¹ En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 27 de febrero de 2017.**

12. Que, conforme consta de autos, y del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 45), "la administrada" no cumplió con lo solicitado en "el Oficio", razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta

¹ Artículo 21.- Régimen de 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.

(...)

21.5 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 al expediente.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 211-2017/SBN-DGPE-SDDI

resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes, así como los requisitos exigidos por la normativa vigente y que en caso sustente su pedido en copias simples deberán de estar acompañadas de la declaración de autenticidad conforme al numeral 41.1.1 del artículo 41 de la Ley N° 27444.



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 Resolución N° 014-2017/SBN-SG de fecha 06 de febrero de 2017; la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 250-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2017.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR SEÑOR DE LOS MILAGROS AFSEMI**, representada por su Secretaria General **VILMA CELESTINO HUACHHUACO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores

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