

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 559-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de setiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 670-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA Y PEQUEÑOS COMERCIANTES LA ESTRELLA DE SANTA CLARA**, representada por su presidente Floro Daniel Orbezo Gonzales y su fiscal Gregoria Machaca Mamani, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 31 961,86 m², ubicado en distrito de Ate, 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 conformidad 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 "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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, mediante escrito presentado el 16 de agosto de 2016 (S.I. N° 21824-2016), la Asociación de Vivienda y Pequeños Comerciantes La Estrella de Santa Clara, representada por su presidente Floro Daniel Orbezo Gonzales y su fiscal Gregoria Machaca Mamani (en adelante "la Asociación"), solicitó la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, se adjuntó entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia certificada de la Constancia de Posesión del 22 de octubre de 2005, emitida por la Municipalidad de Ate (fojas 8); **b)** copia certificada del Acta de Inspección Judicial del 24 de octubre de 2006 (fojas 20 y 21); **c)** Partida Registral N° 13354987 de la Oficina Registral de Lima (fojas 49 y 50); **d)** Partida Registral N° 11414020 de la Oficina Registral de Lima y Callao (fojas 51 y 52); **e)** plano perimétrico en escala 1/10 000 y memoria descriptiva (fojas 53 y 54); y **f)** plano de planificación urbana emitido por la Municipalidad de Ate L-01 (fojas 58).



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 "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal 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) 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 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

6. 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.

7. 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.

8. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

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.

10. Que, de la evaluación técnica de la documentación presentada por "la Asociación", se advierte sobre "el predio" lo siguiente: **i)** 24 527,63 m² (76,74% del área), se encuentran inscritos a favor del Estado en la Partida Registral N° 11414020 de la Oficina Registral de Lima; **ii)** 4 972,81 m² (15,56% del área), se encuentran inscritos a favor del Fundo La Estrella de la Sociedad Industrial La Estrella S.A.; **iii)** 1 073,92 m² (3,36% del área), se encuentran inscritos a favor de la Comunidad Campesina de Collanac Sector A; y **iv)** 1 385,93 m² (4,34 % del área), no cuentan con inscripción registral. Asimismo, se advierte que el 100% del área total de "el predio" se encuentra ubicado en zona PTP – Protección y Tratamiento Paisajístico.

11. Que, mediante Oficio N° 2332-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016 (fojas 62), esta Subdirección solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, informe si corresponde a sus competencias los actos de disposición a realizarse sobre "el predio". Al respecto, con Oficio N° 010649-2016-COFOPRI/OZLC presentado el 5 de enero de 2017 (SI N° 00529-2017), COFOPRI informó que "el predio" no se encuentra comprendido en posesión informal trabajada por dicha entidad.



RESOLUCIÓN N° 559-2017/SBN-DGPE-SDDI



12. Que, respecto de la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, el literal j) del artículo 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio, entendiéndose implícitamente que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste, siendo que la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010.

13. Que, mediante Oficio N° 3092-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2016 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección requirió a “la Asociación”, la presentación de documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de “el predio” para sí, con antigüedad mayor a cinco años cumplidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; conforme lo dispuesto en la “Directiva N° 006-2014/SBN”; así como, la reformulación de su pedido respecto al área materia de solicitud.



14. Que, en virtud del numeral 6.3 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, se otorgó a “la Asociación” el plazo único e improrrogable de quince (15) días hábiles, más un (01) día hábil por el término de la distancia, contabilizados 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.



15. Que, es conveniente indicar que del Acta de Notificación de “el Oficio”, se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por “la Asociación” en la solicitud materia de la presente resolución y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 28 de diciembre de 2016 al no encontrarse presente el señor Floro Daniel Orbezo Gonzales, presidente de “la Asociación”, u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 27 de diciembre del 2016. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de Pisos: 1, Puerta: madera, Color: -, Pared: madera - ladrillo, Color: -); motivo por el cual se tiene por bien notificada a “la Asociación” de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444¹. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se venció el 19 de enero de 2017.

¹ 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.

21.5 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.”

16. Que, dentro de plazo, mediante escrito presentado el 13 de enero de 2017 (S.I. N° 01249-2017), "la Asociación" solicitó la ampliación del plazo consignado en "el Oficio". Al respecto, el numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" la ampliación de plazo para subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección sólo puede ser otorgado de manera excepcional, por razones justificadas, por igual término y por única vez, siempre que se solicite antes de su cumplimiento. En el caso en concreto, si bien la solicitud de ampliación de plazo ha sido presentada dentro del plazo otorgado en "el Oficio", "la Asociación" no ha presentado documento alguno que sustente o justifique dicha solicitud.

17. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", toda vez que "la Asociación" no ha cumplido con subsanar las observaciones realizadas por esta Subdirección dentro del plazo otorgado; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del expediente, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar la solicitud de venta directa en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. Que, asimismo, 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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 685-2017/SBN-DGPE-SDDI 06 de setiembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la Asociación de Vivienda y Pequeños Comerciantes La Estrella de Santa Clara, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para 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° 5.2.1.4



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