



RESOLUCIÓN N° 653-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de octubre de 2016

VISTO:

El expediente N° 205-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EL LEJANO OESTE DE VENTANILLA (EX HUERTOS DE SANTA ROSA)**, representada por su presidente, Crispín Curo Ruiz, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 834 857,77 m²., ubicado en el Km. 32 de la Carretera Panamericana Norte, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao 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 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 solicitud presentada el 23 de diciembre de 2013 (S.I. N° 24225-2013), la Asociación de Vivienda de Interés Social “El Lejano Oeste de Ventanilla” (Ex Huertos de Santa Rosa), representada por su Presidente, Crispín Curo Ruiz (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple de la solicitud dirigida al Ingeniero René Comejo Díaz, Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento (foja 3); **b)** copia simple de la solicitud dirigida a Jorge Luis Villanueva Carvajal, Superintendente Nacional de Bienes Estatales (fojas 4); **c)** copia literal de la partida N° 70531990, emitida por la Oficina Registral del Callo de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, donde figura la inscripción de la Asociación de Vivienda de Interés Social “El Lejano Oeste de Ventanilla” (Ex – Huertos de Santa Rosa) (fojas 6); **d)** copia simple del Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Asociación denominada Asociación de Vivienda de Interés

Social “El Lejano Oeste de Ventanilla” (Ex – Huertos Santa Rosa) que otorga Don Crispín Curo Ruiz (fojas 10); **e**) copia simple del Plano de Trazado y Lotización emitido en noviembre de 2009 por la Municipalidad Provincial del Callao (fojas 23); **f**) copia simple de la Resolución Gerencial N° 029-2011-MPC-GGAH, emitido el 17 de febrero de 2011 por la Gerencia General de Asentamiento Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao (fojas 24); **g**) copia simple del Plano de Ubicación y Perimétrico Matriz de “el predio” de febrero del 2011 (fojas 25); **h**) copia simple de la Memoria descriptiva de “el predio” de febrero de 2011 (fojas 26); **i**) copia simple del Informe N° 204-2011-OGAJ-SG/MC, emitido el 8 de noviembre de 2011 por la Dirección General de la Oficina de Asesoría Jurídica del Ministerio de Cultura (fojas 29); **j**) copia simple del Oficio N° 853-2011-SG/MC, emitido el 11 de noviembre de 2011 por la Secretaría General del Ministerio de Cultura (fojas 31); y, **k**) copia simple del Acta de Asamblea General Extraordinaria de la Asociación de Interés Social “Los Huertos de Santa Rosa” (fojas 32).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del 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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto por la Segunda Disposición Transitoria de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, e incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos–, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.



6. 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° de “el Reglamento”.

7. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.

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 de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.



RESOLUCIÓN N° 653-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



11. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el informe de Brigada N° 548-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2015 (fojas 49), que actualiza el Informe de Brigada N° 1262-2014/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2014 (fojas 43), el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

4.1 No se puede determinar la ubicación del predio toda vez que las coordenadas presentadas en el Plano Ubicación – Perimétrico Matriz no es concordante con la Solicitud de Ingreso N° 24225-2013 y con los planos referenciales adjuntados en los folios 29 y 30 del Expediente 205-2014/SBNSDDI ; por lo cual, el administrado deberá presentar los siguientes documentos técnicos con la finalidad de evaluar su petitorio:

- a) Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD56 O WGS84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación de áreas, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
- b) Plano de ubicación del predio en escala a 1/1000 o a 1/1500.
- c) Memoria Descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

“(…)”.



12. Que, mediante solicitud presentada el 19 de mayo de 2014 (S.I. N° 10279-2014), Eusebio Dextre García se apersonó a esta instancia en nombre de la Asociación de Interés Social “El Lejano Oeste de Ventanilla” (Ex – Huertos de Santa Rosa), consignando nuevo domicilio procesal y fiscal para la notificación de los actos que se generen en el presente procedimiento (fojas 42).



13. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 799-2015/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2015 (en adelante “el oficio”) (fojas 50), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “el administrado”, observando que de la documentación presentada no se ha podido determinar la ubicación de “el predio”, porque según las coordenadas indicadas en el Plano de Ubicación – Perimétrico Matriz, “el predio” se encontraría ubicado en el distrito de Puente Piedra y no en Ventanilla. Por lo tanto, se solicita proporcionar la siguiente documentación con la finalidad de evaluar lo petitionado:

“(…)”

1. Documentos técnicos:

1.1 Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum

PSAD 56 ó WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.

1.2 Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500.

1.3 Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

2. Asimismo, de lo consignado en su solicitud, se advierte que se encontrarían en posesión del predio, por lo que deberá precisar si su pedido de venta directa se sustenta en la causal "c" o "d" el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, debiendo de presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de la causal precisada (...)

Los documentos mencionados deberán ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, asimismo deberán guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

3. Igualmente, por tratarse su representada, de una persona jurídica no societaria, puede adjuntar:

3.1 Copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y,

3.2 Copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acrediten la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

4. Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro de 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, en caso corresponda.

5. Finalmente, debe adjuntar el Certificado de Vigencia de Poder de su representante legal, así como copia simple del Documento Nacional de Identidad de este.

(...)"

14. 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, 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.

15. Que, en virtud de lo expuesto, "el oficio" fue notificado el 16 de abril de 2015 siendo que el cargo de recepción fue firmado por María Pazo Panta, quien se identificó como nuera del representante de "el administrado", por lo que el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas venció el 11 de mayo de 2015.

16. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa, para lo cual deberá tener en cuenta las observaciones advertidas, así como los requisitos exigidos por la normativa vigente.

17. Que, es conveniente precisar con relación al escrito presentado por Eusebio Dextre García, descrito en el décimo segundo considerando precedente, que mediante Oficio N° 1733-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre del 2015, se observó lo





RESOLUCIÓN N° 653-2016/SBN-DGPE-SDDI

solicitado indicándole que no está acreditado para apersonarse al procedimiento, por lo que debía presentar la documentación que acredite su designación, otorgándole para ello un plazo único e improrrogable de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contabilizados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse decaído el derecho; cabe indicar que el oficio antes mencionado fue notificado el 7 de septiembre de 2015, por lo que el plazo venció el 22 de septiembre de 2015 (fojas 53). Conforme consta de autos, el solicitante no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme al resultado de búsqueda efectuada en el SID, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento debiéndose declarar decaído el derecho al correspondiente acto, teniéndose por no presentada su solicitud.



18. Que, habiéndose determinado la inadmisibilidad de la solicitud de venta directa, esta Subdirección prescinde del pedido de información efectuado a la Municipalidad Provincial del Callao y a COFOPRI mediante Oficio N° 248-2014/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2014 (fojas 40) y Oficio N° 1796-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2016 (fojas 58), no obstante, de obtenerse dicha información, se tendrá en cuenta en caso "el administrado" presente en una nueva oportunidad su solicitud. Como consecuencia de lo señalado, carece de efectos lo informado a "el administrado" mediante Oficio N° 247-2014/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2014 (fojas 41) y Oficio N° 280-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2016 (fojas 56),



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; y, el Informe Técnico Legal N° 0773-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EL LEJANO OESTE DE VENTANILLA (EX HUERTOS DE SANTA ROSA)**, representada por su Presidente Crispín Curo Ruiz, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por Eusebio Dextre García, de acuerdo a los fundamentos expuestos en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.4



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES