



RESOLUCIÓN N° 014-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de enero de 2019

VISTO:

El expediente N° 521-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE FORESTACIÓN VILLA ESPERANZA DE SANTA CLARA**, representada por su presidente Daniel Samuel Vilchez Quispe, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 32 980,43 m², ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12419650 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 53307, 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”), 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 escrito presentado el 8 de junio de 2018 (S.I. N° 21494-2018), la Asociación de Forestación Villa Esperanza de Santa Clara, representada por su presidente Daniel Samuel Vilchez Quispe (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la partida registral N° 13376696 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 8 al 12); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su presidente (fojas 13); **c)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 00133, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 5 de agosto de 2016 (fojas 14); **d)** Plano perimétrico N° 108-2016-SGPUC-GDU/MDA visado por la Municipalidad Distrital de Ate el 5 de agosto del 2016 (fojas 16); **e)** copia simple de la memoria descriptiva, suscrita por el arquitecto Carlos Pantigoso Espinoza, en julio de 2016 (fojas 17); **f)** Declaración jurada de impuesto predial 2005 y 2018 expedidos por la Municipalidad Ate, el 29 de mayo del 2018 (fojas 18 y 19); **g)** copia simple de la constancia de no adeudo N° 283-2018-MDA-GAT-SGROT, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 29 de mayo de 2018 (fojas 20); **h)** copia simple de la constancia de no adeudo N° 1048-2016-MDA-GAT-SGROT, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 14 de noviembre de 2016 (fojas 21); **i)** copia simple del certificado de posesión N° 074-2017/MDA-GDU-SGPUC, emitido por la Municipalidad Distrital de Ate,

el 29 marzo de 2017 (fojas 22); **j**) copia simple del certificado de zonificación expedido por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 23); y, **k**) oficio N° 811-2015-MDA/GDU-SGPUC expedido por la Municipalidad Distrital de Ate el 1 setiembre del 2015 (fojas 25).

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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la Venta Directa 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) 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.

6. Que, en ese sentido, el numeral 140.1 del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad...”, 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”.

7. 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.

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 numeral 1) del artículo 3° del “TUO de la Ley N° 27444”, 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.

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

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 839-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2018 (fojas 31), según el cual se concluyó lo siguiente: **i**) se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 12419650 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede





RESOLUCIÓN N° 014-2019/SBN-DGPE-SDDI

Lima (foja 36), CUS N° 53307; y, ii) según las inspecciones realizadas el 14 de octubre del 2015 y 25 de setiembre de 2017, recogidas en las Fichas Técnicas N° 1377-2015/SBN.DGPE-SDS (foja 35) y N° 2010-2017/SBN.DGPE-SDS (fojas 33 y 34), se determinó que es un terreno que constituye ladera del cerro en la condición de desocupado, sin edificación alguna de obra civil permanente que restrinja el paso de manera efectiva a terceros.

12. Que, en tal sentido “la Asociación” se acoge a la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, de cuya lectura se advierten dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

13. Que, el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

14. Que, en virtud de las inspecciones citadas en el considerando que antecede, ha quedado determinado en campo que no se cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causales establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento”; en la medida que “el predio” se encuentra desocupado y no cuenta con cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros; tal como consta en las Fichas Técnicas N° 1377-2015/SBN.DGPE-SDS del 14 de octubre del 2015 (fojas 35) y N° 2010-2017/SBN.DGPE-SDS del 25 de setiembre del 2017 (fojas 33), elaboradas por la Subdirección de Supervisión, por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado disponiéndose el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la Asociación”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

16. Que, 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, la TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe de Brigada N° 13-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2019; y, Informe Técnico Legal N° 20-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2019.





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE FORESTACIÓN VILLA ESPERANZA DE SANTA CLARA**, representada por su presidente Daniel Samuel Vilchez Quispe, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese. -

P.O.I. 17.1.1.8



María del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES