




RESOLUCIÓN N° 251-2019/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 13 de marzo de 2019

VISTO:




El expediente N° 815-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES LOS PORTALES DEL SUR**, representada por Eleodoro Andrés Echevarría Misajel, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 241,20 m², ubicada en el lote 13, manzana "C" del Asentamiento Humano Los Portales del Sur, sector margen derecha de la Panamericana Sur, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima; inscrita a favor del Estado en la partida P03066290 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, identificado con CUS N° 72509 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP; en adelante "el predio".

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 escrito presentado el 3 de octubre de 2017 (S.I. N° 33920-2017) la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES LOS PORTALES DEL SUR**, representada por Eleodoro Andrés Echevarría Misajel (en adelante "la administrada") peticona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Carlos Monchon Atencio, de setiembre de 2016 (foja 6); **b)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Carlos Monchon Atencio, de octubre de 2016 (foja 7); **c)** imágenes fotográficas (foja 9); **d)** copia simple de la partida registral N° P03066290 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima (foja 14); **e)** copia simple de la Constancia

¹ Artículo 77° De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:
d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente (entiéndase literal c), 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

de Posesión N° 0877-2015-SGOPCGT-GDU-MDSJM emitido por la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio de la Municipalidad de San Juan de Miraflores, el 14 de setiembre de 2015 (foja 21); **f**) copia simple de las declaraciones juradas de autovaluo (HR y PU) del año 2015, estados de cuenta y recibos de pago con sello de cancelación del 6 de julio de 2016, por la Municipalidad de San Juan de Miraflores (foja 22); **g**) copia simple del Acta de Asamblea General del 15 de julio de 2008 (foja 30); **h**) copia simple del Informe N° 1222-2014/SBN-DGPE-SDS del 14 de agosto de 2014 (foja 33); **i**) copia simple de la Resolución N° 006-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2015 (foja 35); **j**) copia simple de la vigencia de poder emitida por la Oficina Registral de Lima, el 16 de setiembre de 2015 (foja 40); y, **k**) copia simple del plano perimétrico de “el predio” suscrito por el ingeniero civil Carlos Monchon Atencio, de setiembre de 2016 (foja 42).

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 manera excepcional, de compraventa 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 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 setiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva”.

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

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 1237-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2018 (foja 43), en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i**) se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P03066290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima





RESOLUCIÓN N° 251-2019/SBN-DGPE-SDDI

(foja 14); y, ii) obra inscrito en el asiento 00006 de la referida partida la extinción de la afectación en uso otorgada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en favor del Pueblo Joven Los Portales del Sur, considerado como Servicios Comunales, bien de dominio público.

11. Que, en tal sentido para realizar la venta directa de un bien de dominio público – como es en el caso concreto – resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público, debiendo para ello “la administrada” cumplir con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

12. Que, en tal sentido, si bien a la fecha se ha extinguido la afectación en uso, se debe tener en cuenta lo regulado en el artículo 43° de “el Reglamento”, que señala: “La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias. Excepcionalmente, a solicitud de la entidad, previo informe sustentatorio, la SBN procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público (...). La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara”.

13. Que, de la revisión de la documentación presentada por “la administrada” se observa que la constancia de posesión emitida por la Municipalidad de San Juan de Miraflores, el 14 de setiembre de 2015 (foja 21); y, la declaración jurada de autovaluo del año 2015 (foja 22) y recibos de pago con sello de cancelación del 8 de julio de 2016 emitidos por la Municipalidad de San Juan de Miraflores (foja 28), han sido emitidos con posterioridad a la fecha requerida, esto es entre el 25 de noviembre de 2005 al 25 de noviembre de 2010; por lo que, no acreditan el ejercicio de la posesión con la antigüedad requerida para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada por “la administrada”. Asimismo, el acta de Asamblea General celebrada el 15 de julio de 2008 (foja 30) mediante el cual se acuerda otorgar facultades a la Junta Directiva para ejecutar diversos actos en representación de “la administrada”; tampoco resulta ser un documento idóneo para acreditar la posesión requerida.

14. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 197-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2019 (foja 44) (en adelante “el Oficio”) se informó a “la administrada” presente nuevos medios probatorios con los que acredite que ejerce posesión sobre “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; otorgándose el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio” para que subsane la observación advertida.

15. Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue diligenciado al domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (foja 1) siendo notificado el 23 de enero de 2019, según consta en el cargo del referido oficio (foja 44) por lo que de conformidad con el numeral 20.1.1.² del artículo 20° del Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS con el

2 Artículo 20. Modalidades de notificación

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:
20.1.1 Notificación personal al administrado interesado o afectado por el acto, en su domicilio.

cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, siendo que el plazo para la subsanación de la observación contenida en “el Oficio” vencerá el 14 de febrero de 2019.

16. Que, mediante escrito presentado el 31 de enero de 2019 (S.I. N° 02937-2019) (foja 45) es decir dentro del plazo otorgado, se apersonó Eleodoro Andrés Echevarría Misajel, quien a través del escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución señaló ser presidente de “la administrada”; manifestando, entre otros, que “la administrada” cuenta con una nueva denominación, Asociación de Comerciantes Pansur Portales del Sur, la misma que tiene como presidente a Javier Valderrama Garate. Asimismo, pretende levantar las observaciones adjuntando la documentación siguiente: **i)** copia simple del Acta de Asamblea General celebrada el 15 de julio de 2008 (foja 47); **ii)** copia simple del testimonio de constitución de “la administrada”, del 24 de noviembre de 2008 (foja 51); **iii)** copia simple del asiento A00001 de la partida registral N° 12241116 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 58); **iv)** copia simple del recibo de pago por concepto de impuesto predial emitido por la Municipalidad de San Juan de Miraflores con sello de cancelación del 6 de abril de 2018 (foja 60); **v)** copia simple del Oficio N° 591-2014/SBN-DGPE-SDS del 15 de abril de 2014 (foja 63); **vi)** copia simple del Informe N° 1222-2014/SBN-DGPE-SDS del 14 de agosto de 2014 (foja 64); **vii)** copia simple de la Resolución N° 006-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2015 (foja 67); y, **viii)** copia simple del certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima, el 13 de junio de 2018 (foja 72).



17. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa descrita en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:



- 17.1.** El acta de Asamblea General celebrada el 15 de julio de 2008 (foja 47) ya ha sido evaluada de acuerdo a lo señalado décimo tercer considerando de la presente resolución; y en relación al Informe N° 1222-2014/SBN-DGPE-SDS del 14 de agosto de 2014 (foja 64) y la Resolución N° 006-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2015 (foja 67) documentos que sirven de sustento para declarar la extinción de afectación de uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado respecto de la partida P03066290, y en los cuales se señala que de la inspección técnica realizada el 21 de marzo de 2014 se constató que “el predio” se encuentra desocupado (foja 65), por lo que se ha determinado que a la fecha señalada, la cual a su vez, es posterior a la fecha requerida, entendiéndose del 25 de noviembre de 2005 al 25 de noviembre de 2010, “la administrada” no se encontraba en posesión de “el predio”; por tanto, estos documentos no son idóneos para acreditar la posesión requerida.
- 17.2.** El testimonio de constitución de “la administrada”, del 24 de noviembre de 2008 (foja 51); y, la partida registral N° 12241116 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 58), son documentos que acreditan su constitución como persona jurídica y su inscripción registral, por lo que tampoco resultan documentos idóneos para acreditar la posesión sobre “el predio”.
- 17.3.** El recibo de pago por concepto de impuesto predial expedido por la Municipalidad de San Juan de Miraflores con sello de cancelación del 6 de abril de 2018 (foja 60), ha sido emitido con posterioridad a la fecha establecida para acreditar la posesión requerida (entiéndase con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010). Por su parte, con el Oficio N° 591-2014/SBN-DGPE-SDS del 15 de abril de 2014 (foja 63), se requiere que presente su descargo ante el posible incumplimiento de la afectación en uso otorgada; razones por las cuales no resultan ser documentos idóneos para acreditar la posesión requerida.
- 17.4.** El certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima, el 13 de junio de 2018 (foja 72), acredita los poderes y facultades de la nueva junta directiva de “la administrada”, más no acredita la posesión requerida.




**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**


RESOLUCIÓN N° 251-2019/SBN-DGPE-SDDI

Por lo expuesto, se ha podido determinar que "la administrada" no ha cumplido con subsanar la observación advertida; toda vez que, no se ha acreditado la antigüedad de la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.



18. Que, se ha determinado en autos que "la administrada" no ha subsanado la observación contenida en "el Oficio", por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 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 Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 285-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 299-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES PANSUR LOS PORTALES DEL SUR**, representada por Javier Valderrama Garate, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.


SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo noveno de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.1.1.4




Arq. **MARÍA ROSA QUINTANILLA LARICO**
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES