

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 593-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de setiembre de 2017



**VISTO:**

El expediente N° 405-2017/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 m<sup>2</sup>, 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 02 de junio de 2017 (S.I. N° 17690-2017), 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 una memoria descriptiva, suscrita por el arquitecto Carlos Pantigoso Espinoza, en julio de 2016 (fojas 5); **b)** copia simple del DNI de su presidente (fojas 6); **c)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima el 13 de agosto de 2014 (fojas 9); **d)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 00133, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 5 de agosto de 2016 (fojas 11); **e)** 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 13); **f**) 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 14); y, **g**) copia simple de Recibo N° 137426, tarifa de agua con fines agrarios, emitido el 2 de febrero de 2017 (fojas 15).

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 comente 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.



## **RESOLUCIÓN N° 593-2017/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 792-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2017 (fojas 16), así como de la revisión de la partida registral N° 12419650 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 18), se determinó, entre otros, respecto de “el predio” que la totalidad del mismo se superpone sobre ámbito inscrito a favor del Estado, en la referida partida N° 12419650, signado con CUS N° 53307.

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “la Asociación” pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el quinto considerando de la presente resolución, advirtiéndose que: **i)** el documento señalado en el ítem d) resuelve otorgar la visación del plano perimétrico N° 108-2016-SGPUC-GDU/MDA para fines notariales; y, **ii)** los documentos detallados en los ítems e), f) y g) han sido emitidos con posterioridad al 25 noviembre del 2010, por tanto no acreditan la antigüedad de la posesión que requiere la causal invocada. Por lo expuesto los documentos presentados no resultan suficientes para sustentar la causal de venta invocada.

13. Que, en atención a la evaluación descrita en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución se remitió a “la Asociación” el Oficio N° 1950-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 20), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contados a partir del día siguiente de recibido el mismo, a efectos de que subsane básicamente dos observaciones concretas:

- i)** Acreditar documentalmente la posesión de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, adjuntando los documentos indicados en el literal j) del numeral 6.2) de la “Directiva N° 006-2014-SBN”, los cuales deben guardar correspondencia con “el predio”;
- ii)** Debe presentar Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en la 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.

14. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” ha sido notificado personalmente en el domicilio señalado por “la Asociación” en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente resolución siendo recibido por su presidente con DNI N° 20563631, el 16 de agosto de 2017; razón por la cual se tiene por bien notificada a “la Asociación”, de conformidad con el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”; motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado”.

distancia de un (1) día hábil, para subsanar la observaciones advertidas venció el 8 de septiembre de 2017.

15. Que, "la Asociación", mediante escrito presentado el 04 de setiembre de 2017 (S.I. N° 29860-2017) (fojas 22), es decir dentro del plazo otorgado por "el Oficio", a fin de absolver las observaciones advertidas en "el Oficio", adjunta, entre otros la siguiente documentación: **a)** copia simple de una memoria descriptiva, suscrita por el arquitecto Carlos Pantigoso Espinoza, en julio de 2016 (fojas 25); **b)** copia simple del libro denominado padrón de socios N° 01, legalizado del 27 de marzo de 2015 (fojas 28); **c)** copia simple del acta de asamblea general extraordinaria del 09 de julio de 2016 (fojas 46); **d)** copia simple de la asamblea general ordinaria de "la Asociación" para elegir nuevo consejo directivo (fojas 49); y, **e)** copia simple de la asamblea general ordinaria de "la Asociación" para elegir nuevo consejo directivo (fojas 54).

16. Que, revisado el escrito detallado en el párrafo precedente, se procede a evaluar la documentación presentada por "la Asociación", mediante la cual pretende subsanar las dos observaciones advertidas en "el Oficio":

**a) Respecto a la primera observación**

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, así como implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste, así como la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, sin perjuicio que además en la etapa correspondiente –calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.

De la evaluación de los documentos descritos en el décimo quinto considerando de la presente resolución, se advierte que "la Asociación" no presenta documentación que acredite la antigüedad de la posesión de "el predio". Asimismo, señala que los documentos ya presentados anteriormente descritos en el tercer considerando de la presente resolución, son suficientes para acreditar la antigüedad de la posesión de "el predio". Al respecto cabe indicar que la documentación señalada ya fue evaluada como se advierte en el décimo segundo considerando de la presente resolución, dando merito a la emisión de "el Oficio". Por tanto, "la Asociación" no cumplió con subsanar la primera observación.

**b) Respecto a la segunda observación**

Se requiere a "la Asociación" presente el Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad de "el predio", al respecto se advierte que ha presentado copia simple del Libro Padrón de Asociados N°1, con el registro de dieciséis (16) asociados (fojas 28), sin embargo, no ha cumplido con presentar la respectiva declaración jurada acerca de su autenticidad de acuerdo a lo señalado en el párrafo 47.1.1) del numeral 47.1) del artículo 47°2 del "TUO de la Ley N° 27444" indicado en "el Oficio".

Asimismo, respecto al Acta de Asamblea General, de la evaluación de la documentación presentada se advierte que: i) en la copia simple del acta de asamblea general extraordinaria del 09 de julio de 2016 (fojas 46), se delega a Luis Enrique Hermoza Suero, en su calidad de presidente de "la Asociación", para actuar como apoderado y realizar todos los trámites administrativos ante esta

**2 Artículo 47.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales**

47.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

47.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.



## **RESOLUCIÓN N° 593-2017/SBN-DGPE-SDDI**

Superintendencia respecto de "el predio"; ii) en las copias simple de la asamblea general ordinaria de "la Asociación" para elegir nuevo consejo directivo (fojas 49 y 54) se elige, entre otros, como presidente al señor Daniel Samuel Vilchez Quispe. En ese sentido no se cumplió con presentar acta de asamblea general en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación a "la Asociación" para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan, asimismo, tampoco adjuntó la declaración jurada acerca de la autenticidad de dichos documentos de acuerdo a la norma señalada en el párrafo precedente. Por lo tanto, no cumplió con subsanar la segunda observación.



17. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas para determinar que "la Asociación" no subsanó lo requerido por esta Subdirección. En el caso de autos se determinó que "la Asociación" no subsanó ninguna de las dos observaciones señaladas en "el Oficio", por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

18. 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° 1190-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2017; y, Informe Técnico Legal N° 0723-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2017.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** 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. 5.2.1.4



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