



RESOLUCIÓN N°

619-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de octubre de 2017

VISTO:



El expediente N° 961-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA PROFAM PERU**, representada por su presidente Jhony Alfredo Arce Arias, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio ubicado en el distrito de Santa Rosa, 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 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 Subdirección 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 9 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34153-2016), la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA PROFAM PERÚ** representada por su presidente Jhony Alfredo Arce Arias (en adelante "la Asociación"), peticiona la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Jhony Alfredo Arce Arias (fojas 6); **2)** copia simple de vigencia de poder del Consejo Directivo de "la Asociación", emitida el 10 de setiembre de 2015 por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 7); **3)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 027-2015-GDIS/MDSR emitida el 7 de agosto de 2015 (fojas 8); **4)** copia simple de la partida registral N° 11301638 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 10); **5)** copias simples de constancias de vivienda y constancias de posesión de los asociados (fojas 11); **6)** copias simples de recibos por servicio de energía eléctrica (fojas 27); **7)** fotografías relacionadas con "el predio"; **8)** copia simple de la Carta N° 3185-2016-EGP-N emitida el 15 de noviembre de 2016 por el Equipo de Gestión de proyectos Norte de

SEDAPAL (fojas 44); **9)** copia simple de la Carta N° 334-2016-GRC/GA-OGP emitida el 21 de julio de 2016 por la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao (fojas 45); **10)** copia del escrito de 20 de setiembre de 2016 (fojas 46); **11)** copia simple de memorial emitida el 27 de octubre de 2016 suscrita por "la Asociación" (fojas 49); **12)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 040-2013 MDSR/GDU emitida el 13 de marzo de 2013 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 52); y, **13)** copia simple de Plano de Trazado y Lotización (PTL-01) de marzo de 2013 (fojas 53).



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 "Procedimientos para la aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre 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 estatal de dominio privado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".



6. 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.

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, en efecto, como parte de la etapa de calificación, se emitió el Informe de Brigada N° 1983-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2016 (fojas 54), el cual concluyó que no es posible realizar el diagnóstico técnico de la solicitud, dado que se desconoce la ubicación exacta de "el predio", toda vez que "la Asociación" no ha

RESOLUCIÓN N°

619-2017/SBN-DGPE-SDDI

presentado plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM a escala apropiada autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado (fojas 54).

11. Que, en tal sentido esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por "la Asociación" en virtud de la normativa citada en el sexto considerando de la presente resolución; requiriéndole mediante Oficio N° 3123-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016 (en adelante "el Oficio") (fojas 56), lo siguiente: i) presentar plano perimétrico de "el predio" en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o 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; ii) presentar plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500; iii) presentar memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y certificado de búsqueda catastral; iv) precisar la causal de venta en la que se encontraría inmersa su solicitud y adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal, de conformidad con lo señalado en el artículo 77° de "el Reglamento"; otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados 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.

12. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" ha sido notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 02 de enero de 2017, según consta en el Acta de Notificación N° 156591 (fojas 55), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante "TUO de la Ley N° 27444"; en la medida que en la primera visita realizada el 30 de diciembre de 2016, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se tiene que "la Asociación" fue válidamente notificada. Por tanto, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 24 de enero de 2017**.

13. Que, en el caso en concreto, "la Asociación" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 74), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, mediante escrito presentado el 16 de enero de 2017 (S.I. N° 01500-2017), Amanda Rosaria Pacheco Luján, comunica que ha sido indebidamente notificada y se

¹ Artículo 21 TUO LPAG - Régimen de la Notificación Personal: "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".

apersona formulando oposición a todo trámite que se esté llevando en el predio ubicado en Lote 12 Manzana U-6 de la Asociación de Pro Vivienda "PROFAM PERU", del distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, toda vez que es poseedora del mismo (fojas 58). Para tal efecto adjunta, entre otros: **a)** copia simple del Certificado de Vivencia N° 000209 emitida el 28 de agosto de 2015 (fojas 59); **b)** copia simple de constancia de posesión N° 965-2014-MDSR emitida el 20 de junio de 2014 por el Gerente de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 60); **c)** copia simple del contrato de transferencia de posesión de terreno celebrado por Vicente Pacheco Lujan y Amanda Rosaria Pacheco Luján de 13 suscrita el 13 de marzo de 2012.

15. Que, respecto a lo señalado en el considerando precedente, en relación a lo indicado por Amanda Rosaria Pacheco Luján; es preciso indicar que "el Oficio" fue dirigido por esta Subdirección a la dirección proporcionada por "la Asociación" en su solicitud de venta directa, dirección que se presume como veraz, en atención al principio de veracidad²; razón por la cual se tiene que "la Asociación" fue válidamente notificada, de conformidad con lo establecido en el inciso 21.1³ y 21.5 del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444".

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, respecto a la oposición al presente procedimiento descrita en el considerando décimo cuarto, de conformidad con el inciso 6.9.2 del numeral 6.9 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN" y del artículo 78 de "el Reglamento" la oposición será evaluada y resuelta en la etapa de resolución de venta, para lo cual es necesario que de modo previo se cumpla con el resto de etapas previstas por "la Directiva N° 006-2014/SBN", tales como la conformidad del Titular del Pliego, la valuación comercial del predio, la publicidad del procedimiento y la emisión del Informe Técnico-Legal. Por tanto, no habiéndose superado la etapa de calificación del presente procedimiento no corresponde pronunciarse sobre la oposición formulada.

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° 1243-2017/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 0753-2017-SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA PROFAM PERU**, representada por su presidente Jhony Alfredo Arce Arias, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 52.1.4



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

² Artículo IV Título Preliminar TUO LPAG - Principios del procedimiento administrativo: "1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, un perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo (...) 1.7. Principio de presunción de veracidad - En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario".
³ Artículo 21 TUO LPAG - 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 o quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año".