

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1136-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 802-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA VISIÓN DEL VALLE ESCONDIDO NUEVA RINCONADA**, representada por Juan Gavilán Quispe, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 25 845,00 m², ubicada en la continuación del Grupo Ocho parte del predio ubicado en el sector denominado como la Nueva Rinconada del Valle Escondido, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.



3. Que, mediante escrito presentado el 27 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32968-2017) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA VISIÓN DEL VALLE ESCONDIDO NUEVA RINCONADA**, representada por Juan Gavilán Quispe (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal d)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes

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 causal 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.

documentos: **a)** copia del documento nacional de identidad del representante (foja 6); **b)** copia simple de la partida registral N° 13577656 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 9); **c)** copia simple de la Ficha RUC de "la administrada" emitida por SUNAT (foja 11); **d)** copia simple de la partida registral N° 11055168 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 15); **e)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (foja 16); **f)** copia simple de la memoria descriptiva del área de 101, 751.56 m² suscrito por el ingeniero civil Gerardo Alfredo Macotela García (foja 18); **g)** copia simple del Testimonio de Constitución, Aprobación de Estatuto Social y Nombramiento del Concejo Directivo, del 23 de diciembre de 2015 (foja 20); **h)** copia simple del plano informativo N° 126-2013, de noviembre de 2013 (fojas 38); y **i)** plano perimétrico y topográfico de un área de 122 194,483 m², suscrito por el ingeniero civil Rolando Luis Saldaña Llajaruna, de setiembre de 2017 (foja 39).



4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "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 titularidad 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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 "el Reglamento", la "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1290-2018/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2018 (foja 40) en el que se



RESOLUCIÓN N° 1136-2018/SBN-DGPE-SDDI

determinó, que la solicitud no ha sido evaluada dado que no se cuenta con información técnica del área solicitada de 25 845,00 m².

11. Que, de la revisión de la documentación presentada por “el administrado”, se observa que no ha adjuntado ningún documento con el cual pretenda acreditar la posesión de acuerdo a lo regulado para la causal de venta directa invocada en su solicitud (entiéndase causal d).

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección, emitió el Oficio N° 3335-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (foja 41) mediante el cual se requirió a “la administrada” lo siguiente: i) documentación técnica (plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva) que corresponda con el predio materia de su solicitud; y, ii) documentación que acredite la posesión que señala ejercer sobre el área solicitada con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en cumplimiento de lo regulado para la causal de venta directa invocada (entiéndase causal d); otorgándosele para ello el 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.

13. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado a “la administrada” en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibida por Vidal Tarazona Camara, quien se identificó con Registro del Colegio de Abogados de Lima – CAL N° 18683, como encargado; por lo que, de conformidad con el numeral 21.1 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General², ha sido debidamente notificado; habiendo vencido el plazo otorgado el 3 de octubre de 2018; por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de uno (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 5 de diciembre de 2018.

14. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 44) “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

15. 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 artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

² Artículo 21.- 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 a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año



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° 1588-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1337-2018-SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA VISIÓN DEL VALLE ESCONDIDO NUEVA RINCONADA**, representada por Juan Gavilán Quispe, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.4



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