



RESOLUCIÓN N° 0277-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de julio del 2020

VISTO:

La Resolución N° 1113-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre del 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que declaró fundado el recurso de reconsideración interpuesto contra Resolución N° 292-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2019 contenida en el procedimiento de venta directa seguido en el Expediente N° 898-2016/SBNSDDI; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.
3. Que, mediante Resolución N° 292-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2019 (en adelante "la Resolución") (fojas 184) se declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa presentadas por la Asociación Autogestionaria de Comerciantes del Mercado 21 de Abril, representada por su presidente Segundo Víctor Rodríguez Alvarado (en adelante "la administrada") respecto de un área de 388,80 m² ubicado en el lote 1B, Manzana IV – Zona A del Programa de Vivienda "Urbanización 21 de Abril, Zonas A y B", distrito de Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash (en adelante "el predio") en la medida que no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en el Oficio N° 458-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero del 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 171), dentro del plazo otorgado.
4. Que, mediante escrito presentado el 26 de abril del 2019 (S.I N° 13703-2019) (fojas 193), "la administrada" solicita se vuelva a notificar en el domicilio legal: Oficina Administrativa del Mercado 21 de Abril Manzana IV, Lote 01 – Chimbote (referencia: frente a la comisaría del 21 de Abril), los Oficios Nros. 339-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 159) y "el Oficio" (fojas 171), en la medida que estos se notificaron en la dirección del ex presidente de "la administrada".

5. Que, mediante escrito presentado el 14 de junio del 2019 (S.I. N° 19510-2019) “la administrada” interpone recurso de reconsideración contra “la Resolución” alegando que la notificación de “el Oficio” (fojas 171) no se ha realizado con las formalidades de ley, dado que se notificó en una dirección distinta a la señalada por el ex presidente, para lo cual señala como nueva prueba el cargo notificación de “el Oficio” (fojas 170).

6. Que, mediante Resolución N° 1113-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre del 2019 (fojas 218), esta Subdirección declaró fundado el recurso y dispuso que se diligencie nuevamente “el Oficio” de conformidad con lo establecido en el numeral 21.1[1] del Artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, toda vez que de lo comunicado[2] por la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia mediante Memorando N° 2581-2019/SBN-GG-UTD del 3 de octubre del 2019 (fojas 211), nos informa que de la revisión del cargo de “el Oficio”, se advierte que la citada empresa de mensajería notificó bajo puerta en la siguiente dirección: Urbanización 21 de Abril, Manzana B26, lote 3, lo cual les permitiría colegir que la notificación fue defectuosa, ya que fue entregada a una dirección distinta a la consignada por “la administrada”.

7. Que, es pertinente mencionar 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el numeral 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

8. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, en ese marco legal habiéndose determinado a través del Informe Preliminar N° 1336-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre del 2018 (fojas 130), que “el predio” se encuentra inscrito en la partida registral N° P09110061 del Registro de Predios Urbano de la Oficina Registral de Chimbote – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con CUS N° 103086; y, ii) Mediante Ordenanza Municipal N° 022-2010-MPS del 24 de septiembre del 2010, la Municipalidad Provincial de Santa aprueba la desafectación de “el predio” (asiento 00002); por lo que se colige que es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad; siendo necesario determinar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

11. Que, en ese contexto esta Subdirección evaluó formalmente los documentos adjuntos a la solicitud de venta directa, a través de los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

[1] Artículo 21.-Regimen de 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.

[2] Memorando N° 2581-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto del 2019, se solicitó que informe a la Unidad de Trámite documentario si el notificador realizó la notificación en la dirección señalada por “la administrada”.

11.1. La copia simple de la hoja de determinación de la obligación del impuesto predial y arbitrio emitida por la Municipalidad Provincial de Santa – Chimbote ha sido emitida el 11 de febrero 2016 (fojas 19); por lo que no constituye documentación idónea en la medida que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010;

11.2. Las dos (02) fotografías (fojas 36); no cuentan con información suficiente que permitan determinar la correspondencia con “el predio”; por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión; y,

11.3. Las copias legalizadas de las inspecciones de licencias emitidas por el Concejo Provincial de Santa el 13 de setiembre de 1996, 16 de octubre de 1995, 18 de febrero de 1976, 15 de diciembre de 1980 y 15 de setiembre de 1992 (fojas 38); no cuentan con datos técnicos exactos (área y linderos) que permitan determinar la correspondencia con “el predio”.

12. Que, de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución N° 1113-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre del 2019 (fojas 218), esta Subdirección procedió a emitir el Oficio N° 016-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero del 2020 (en adelante “el Oficio 1”), con el que requirió a “la administrada” lo siguiente: i) presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; ii) presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación, si la hubiere; iii) presente el libro de padrón de asociados; y, iv) presente el acta de Asamblea General en las 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” que ocupan; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

13. Que, el cargo de “el Oficio 1”, fue notificado el 8 de enero del 2020, en la dirección señalada por “la administrada” en su solicitud, siendo recibido por Susana Altamariano Castilla con documento nacional de identidad N° 18212340, identificándose como secretaria; tal como consta del cargo del mismo (fojas 220); determinándose que “la administrada” se encuentra bien notificada, de conformidad con el artículo 21.4[3] del “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 31 de enero del 2020.**

14. Que, mediante escrito presentado el 3 de febrero del 2020 (S.I N° 02825-2020) (fojas 222) es decir fuera del plazo señalado en el considerando que antecede, “la administrada” debidamente representada por su presidente Jorge Tapia Pérez, solicita ampliación de plazo para subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”, para lo cual adjunta, entre otros, la copia simple del cargo del documento presentado el 15 de enero del 2020 a la Municipalidad Provincial de Santa. Al respecto cabe señalar que de acuerdo al numeral 6.3 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”: “De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento”. En ese sentido, toda vez que la ampliación fue presentada fuera del plazo otorgado en “el Oficio” corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento 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 presente Resolución, 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.

3 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 00386-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0339-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la Asociación Autogestionaria de Comerciantes del Mercado 21 de Abril, representa por su presidente Jorge Tapia Pérez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese

P.O.I. N.º 20.1.1.4.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario