



RESOLUCIÓN N° 011-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 375-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EDWIN MIRANDA MAMANCHURA**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 160.00 m^{2.}, ubicado en la manzana "J", lote 18 de la Asociación de Vivienda "Olga Primitiva Olivera Sosa" del Centro Poblado de San Francisco, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, 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 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 solicitud presentada el 5 de junio de 2015 (S.I. N° 13080-2015), Edwin Miranda Mamanchura (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** memoria descriptiva de "el predio" de mayo de 2015 (fojas 2); **b)** plano perimétrico de "el predio" de mayo de 2015 (fojas 4); **c)** plano de ubicación-localización de "el predio" de mayo de 2015 (fojas 5); **d)** copia fedateada del Certificado de Posesión N° 126-2010-GDUAAT/GM/MPMN de septiembre de 2010 (fojas 6); **e)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Edwin Miranda Mamanchura (fojas 7); **f)** copia legalizada de la Partida Registral N° 05002829 emitida por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 8); **g)** Certificado de Parámetros Urbanos y Edificatorios N° 031-2015-SPCUAT-GDUAAT-MPMN de mayo de 2015 (fojas 13).



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 solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento", desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad", aprobada por la 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"), de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva y el Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la compraventa directa de "el predio", 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)*".

7. Que, en atención a ello, la calificación técnica se sustenta en el Informe de Brigada N° 959-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio de 2015 (fojas 14), según el cual:

(...)

4.1 *El predio, se visualiza que gráficamente se superpone en un 100% (160.00 m²) dentro de un área de mayor extensión inscrito en la Partida N° 05002829 del registro de predios de Moquegua, cuyo dominio es a favor del Estado, con Registro SINABIP N° 27 del libro de Moquegua y CUS N° 43107.*

4.2 *El predio, no se visualiza superposición con áreas naturales protegidas, concesiones mineras, ni restos arqueológicos.*

4.3 *El predio, según la base gráfica de INADE, se encuentra dentro del área de influencia del Proyector Especial Regional Pasto Grande.*

4.4 *El predio, comparado con el Plano del Plan Director Moquegua – Samegua 2003-2010, se verificó gráficamente que se encuentra en Zona de reserva para vivienda; en concordancia con el certificado de parámetros urbanos y edificatorios N° 031-2015-SPCUAT-GDUAAAT-MPMN, emitido con fecha 19 de mayo de 2015, el mismo que especifica que en zonificación es reserva para vivienda, siendo su uso de tipo residencial – comercial, viviendas productivas y las normadas de acuerdo al tipo de habilitación propuesta.*

(...)"

8. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 2178-2015/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2015 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado", observando lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 011-2016/SBN-DGPE-SDDI

*(...)

En el presente caso, el único documento que cumple con las formalidades previstas en la normativa que regula el procedimiento de venta directa es la copia certificada del certificado de posesión N° 126-2010-GDUAAT/GM/MPMN del 01 de septiembre de 2010 (fojas 6); sin embargo, efectuada la valoración de dicho certificado, esta Subdirección considera que la misma no es suficiente para generar convicción sobre el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, conforme lo regula el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento". En consecuencia, de conformidad con el artículo 77° de "el Reglamento" y la Directiva N° 006-2014/SBN, deberá cumplir con presentar nuevos medios probatorios que acrediten la antigüedad de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, tales como:

- a) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
- b) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.
- c) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- d) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- e) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Cabe precisar que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud. Asimismo, cabe acotar que en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN existe personal que cumple funciones de fedatario.

(...)"

9. Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a "el administrado" un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (3 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

10. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que "el Oficio" fue dirigido al domicilio de Edwin Miranda Mamanchura ("el administrado"), señalado en su solicitud del 5 de junio de 2015 (fojas 1), también se advierte que el cargo de recepción fue firmado por "el administrado", quien se identificó con su nombre y número de documento nacional de identidad. En consecuencia debe entenderse que el acto de notificación diligenciado a "el administrado" se ha efectuado de conformidad con lo prescrito en los incisos 21.1, 21.3 y 21.4 del artículo 21 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.¹

¹ Artículo 21.- Régimen 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.

(...)

11. Que, en virtud de lo expuesto, "el Oficio" fue notificado el 25 de noviembre de 2015, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más tres (3) días por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 22 de diciembre de 2015.**

12. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de derivar los autos a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, y que "el administrado" pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

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 Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y, el Informe Técnico Legal N° 0011-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EDWIN MIRANDA MAMANCHURA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Derivar, una vez consentida la presente resolución, el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.1.1.4





AEOG. Carlos Reallegui Sánchez
Subdirección de Supervisión Inmobiliaria
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

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.