

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 079-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 019-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JUANA MARÍA MOROCHO CHAMBA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 166,20 m², que forma parte de un área de mayor extensión de 419,50 m², ubicado en el Lt. 35, Mz. D18, Cuarta Etapa del Asentamiento Humano “Los Algarrobos”, distrito, provincia y departamento Piura, en adelante “el predio”.

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 Memorando N° 1795-2015/SBN-DGPE-SDS, la Subdirección de Supervisión nos remite copia simple de la solicitud presentada el 27 de noviembre de 2015 (S.I. N° 28204-2015), por JUANA MARÍA MOROCHO CHAMBA (en adelante “la administrada”), a fin de dar atención al extremo en el que 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 – la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** copia simple del Certificado de Cancelación del Crédito de Techo Liviano N° 05-06568-06 (fojas 5); **c)** copia simple del Recibo de Pago N° 001-00037217 (fojas 6); **d)** copia simple de la transacción extrajudicial N° 01000060707 del 14 de febrero de 2001 (fojas 8); **e)** copia simple del Estado de Cuenta Corriente emitido el 23 de noviembre de 2015 por la Empresa Electronoroeste S.A. (fojas 9); **f)** copia simple de la Constancia de Habitabilidad N° 0221115-TG/A emitido el 24 de



noviembre de 2015 por el Teniente Gobernador del AA.HH. Los Algarrobos del Sector Nor oeste de la ciudad de Piura (fojas 11); y, **g)** copia simple del Oficio N° 2135-2015/SBN-DGPE-SDS emitido el 19 de noviembre de 2015 por la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia (fojas 12).

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 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 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 “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) 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”.



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 artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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 un 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe de Brigada N° 1485-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2016 (fojas 14), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 079-2017/SBN-DGPE-SDDI

(...)

- 4.1 No se ha podido establecer de manera indubitable la ubicación de "el predio", por no contar con la documentación necesaria para la calificación, tales como el plano perimétrico, de ubicación y memoria descriptiva de "el predio" en coordenadas UTM ya sea en DATUM PSAD 56 o en WGS 84, Zona 17 Sur.

V.- RECOMENDACIONES:

- 5.1 Solicitar a "la administrada", de ser pertinente, adjunte la documentación técnica necesaria para realizar la calificación de su solicitud.

(...)"

12. Que, mediante Memorando N° 3755-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016, esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, nos remita los documentos originales de la S.I. N° 28204-2015 (fojas 15).

13. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 2874-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada", observando lo siguiente:

(...)

De la revisión de la documentación presentada, según el análisis técnico-legal, se advierte lo siguiente: no se ha incluido un certificado de búsqueda catastral, documento necesario para poder determinar la ubicación de "el predio". Además, se ha omitido adjuntar el plano perimétrico y de ubicación, y la memoria descriptiva correspondiente, en coordenadas UTM o en PSAD 56 o en WGS 84 Zona 17 Sur, documentos que son básicos para la calificación de su solicitud; razón por la cual, no ha sido posible determinar de manera indubitable la ubicación geo referencial de "el predio"; **en ese sentido, de contar con la documentación que acredite indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, deberá presentar los documentos siguientes:**

1. Plano perimétrico del 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;
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

Sin perjuicio de lo antes descrito, de la revisión a los documentos que adjunta, se advierte lo siguiente: **a) a.1** el certificado de cancelación de Crédito de Techo Liviano N° 05-06568-06, del 8 de junio de 2006, **a.2** el préstamo para Techo Liviano, del 6 de junio de 2006; y, **a.3** el reporte del estado de cuenta corriente de la empresa Electronoroeste S.A. del 23 de noviembre de 2015, tienen como beneficiario al Sr. Pacherez Mendes, José, **b)** según la Transacción Extrajudicial N° 01000060707 del 14 de febrero de 2001, suscrita con Electronoroeste S.A., usted firma en calidad de familiar del propietario del inmueble; **c)** por último, respecto de la constancia de habitabilidad N° 0221115-TG/A, suscrita por Gamaniel Ventura Acosta, Teniente Gobernador de la IV, V, VI Etapa del AA.HH. Los Algarrobos – Piura, cabe precisar que las gobernaciones son autoridades políticas que no cuentan con funciones para otorgar documentos de posesión.



En tal sentido, tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el literal d) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, **de resultar su pedido sobre un predio de dominio privado del Estado, representado por la SBN y de ser de libre disponibilidad**, resulta necesario contar con mayor documentación que acredite indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; cuya antigüedad de la posesión **deberá** acreditar adjuntando, **además de la documentación técnica antes descrita** (numerales 1, 2 y 3), cualquiera de los siguientes documentos:

1. 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.
2. 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.
3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio
4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

En ese sentido, le informamos que en virtud del 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 le otorga 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 del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

“(...)

14. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir que “la administrada” debe presentar: **a)** documentación técnica, para determinar la ubicación de “el predio”; y, **b)** medios probatorios, que acrediten que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (5) años, cumplidos al 25 de noviembre de 2010.

15. Que, en virtud de lo expuesto, 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 “la administrada” 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 del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente

16. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio de “la administrada”, el cual fue señalado ante un procedimiento seguido por la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia (Interior 3, lote 18 de la manzana D, 4ta Etapa del Asentamiento Humano Los Algarrobos, Piura) (fojas 12 y 16). Asimismo, “el Oficio” fue recepcionado por Kissy Arteta Morocho, quien se identificó como hija de “la administrada”, con Documento Nacional de Identidad N° 43262374; razón por la cual, se tiene por bien notificada, al haberse cumplido con lo dispuesto por 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. **(el resaltado es nuestro)**

(...)

RESOLUCIÓN N° 079-2017/SBN-DGPE-SDDI

17. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 30 de noviembre de 2016, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 22 de diciembre de 2016.**

18. Que, conforme consta de autos, “la administrada” 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 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 que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la administrada” de volver a presentar nuevamente su solicitud; deberá tener en cuenta en relación a la documentación que adjunta que si bien es cierto “la directiva N° 006-2014/SBN” enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que solicita la venta directa de un área, los cuales además deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; también lo es que de acuerdo a lo señalado en el párrafo 41.1.1) del numeral 41.1) del artículo 41^{o2} del Decreto Legislativo N° 1272³, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

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.

2 Artículo 41.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

41.1 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:

41.1.1 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.

³ Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 21 de diciembre de 2016



20. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el expediente, una vez consentida 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, Informe Técnico Legal N° 0092-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2017.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARÍA MOROCHO CHAMBA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- **DERIVAR** el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.4



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES