



RESOLUCIÓN N° 244-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de abril de 2017

VISTO:

El Expediente N° 110-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **FLOR CHAVEZ AGUILAR**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 400,00 m², ubicado en el Asentamiento Humano "Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito" del distrito de Carabayllo, 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 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 escrito presentado el 1 de febrero de 2017 (S.I. N° 03206-2017), Flor Chavez Aguilar (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) 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 (foja 2); **b)** copia simple de un plano de ubicación a escala: 1/20,000 sin fecha de emisión (fojas 4); **c)** copia simple del cuadro general de distribución de áreas (fojas 6); **d)** copia simple de la constancia de posesión del 27 de octubre de 2013 emitido por el Asentamiento Humano "Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito" (fojas 7); **e)** copia de constancia de posesión del 10 de agosto de 2003 emitido por la "Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito" (fojas 8); **f)** copia simple de la declaración jurada personal de Benito Ramos Ogozi del 14 de octubre de 2015 (fojas 9); **g)** copia de acta de constatación del 31 de enero de 2014 emitido por la Gobernación distrital de Carabayllo del Ministerio del Interior (fojas 10); **h)** copia del registro de padrón de socios del 9 de setiembre de 2010 (foja 11 y 12); **i)** copia del certificado de vivencia del 26 de febrero de 2013 emitido por la "Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito" (fojas 13); **j)** copia simple del Recibo N° 2642451 emitido por Edelnor (foja 14); **k)**



copia simple de la declaración jurada de autoevaluó (HR y HR) del año 2014, 2000, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (15 al 42); **l)** copia simple del certificado de vivencia del 26 de febrero de 2013 emitido por la “Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito” (fojas 43); **m)** copia simple del denominado plan de contingencia sin fecha de emisión (foja 45 al 59); **o)** copia simple de la Carta N° 438-2016-MML-GDU-SASLT del 16 de agosto de 2016 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 60); **p)** copia simple del informe de estimación de riesgos N° 473-2016-MML-SGDC-GRD del 15 de julio de 2016 (fojas 61 al 65); **q)** copia fedateada del Acta de Conciliación y desistimiento del 14 de febrero de 2013 (fojas 66 al 69); **r)** pedido de apoyo solicitado por los vecinos del Asentamiento Humano San Benito a los magistrados del Poder Judicial de Lima Norte del 12 de octubre de 2015 (fojas 70 al 73); y, **s)** seis fotografías (fojas 74 y 75).

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 la solicitud, 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, 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”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 244-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe de Brigada N° 269-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2017 (fojas 76), el cual concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:

(...)"

3.1 *El administrado solicita la compra y venta de la asociación vivienda autogestionaria San Benito Etapa 1ra Mz. C, lote 40 y 41. Asimismo en su solicitud indica la compra y venta de un área de 400,00 m², sin embargo, no presenta documentación técnica que permita ubicar "el predio" solicitado.*

3.2 *Por lo antes expuesto, no es posible realizar el diagnóstico técnico de la solicitud de adjudicación en venta directa, dado que no se puede ubicar el área solicitado por no contar con información técnica.*

3.3 *El administrado deberá presentar nuevos documentos técnicos, con las especificaciones técnicas señaladas en la Directiva N° 006-2014-SBN "Procedimientos para la aprobación de la Venta directa de predios de dominio Privado estatal de libre disponibilidad", aprobado por Resolución N° 064-2014/SBN, del 05.09.2014.*

(...)"

11. Que, en virtud de lo señalado en el informe de brigada descrito en el considerando que antecede no resultó posible determinar la ubicación de "el predio" en la medida que "la administrada" no presentó documentación técnica.

12. Que, es preciso indicar esta Subdirección evaluó los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, advirtiendo lo siguiente: **i)** las constancias de posesión (fojas 7, 8, 9 y 14) y las cuatro fotografías (fojas 74 y 75), no son consideradas como documentos idóneos a fin de acreditar el ejercicio de posesión en la medida que constituyen documentos privados; razón por la cual no cumplen con la formalidad exigida en el literal j).5 numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2004-SBN"; y, **ii)** la declaración jurada de autoevaluó (HR y PU) (fojas 15 al 43), acta de constatación (fojas 10) y el Oficio N° 438-2016-MML-GDU-SASLT (fojas 60), han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

13. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, y de la valoración conjunta señalada en el considerando que antecede esta Subdirección emitió el Oficio N° 577-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 80), según el cual se le requirió a "la administrada" lo siguiente: **i)** presentar nueva documentación técnica que permita determinar el área y la ubicación real de "el predio"; **ii)** presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten formalmente la posesión en la medida que conforme se detalló en el considerando que antecede los documentos que adjuntó a su escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, no resultan idóneos para acreditar formalmente la posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, **iii)** presentar certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros



urbanísticos por la Municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida. Asimismo se le otorgó 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444.

14. Que, es conveniente precisar que “la administrada” señaló en su solicitud de venta directa (fojas 1), como domicilio (Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito Etapa 1era. Mz. C Lote 40 – 41); sin embargo, se advierte que “la administrada” no ha precisado el Lote, razón por la cual “el Oficio” fue dirigido al domicilio consignado en el Documento Nacional de Identidad de “la administrada” (Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito Etapa 1era. Mz. C Lote 40) (fojas 2), de conformidad con el numeral 21.2 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹.

15. Que, asimismo, puede advertirse que “el Oficio” fue notificado bajo puerta en segunda visita el 14 de marzo de 2017 (fojas 80), al no encontrarse a persona alguna para su recepción, habiéndose procedido a consignar las características del domicilio que constan en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 79) de conformidad con el numeral 21.2 y 21.5 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General², razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 5 de abril del 2017**.

16. Que, conforme consta de autos, y del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 81 y 82), “la administrada” no cumplió con lo requerido en “el Oficio”, debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente; y que en caso sustente su pedido en copias simples deberán de estar acompañadas de la declaración de autenticidad conforme al numeral 41.1.1 del artículo 41³ de la Ley N° 27444 modificada por el Decreto Legislativo N° 1272⁴.

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; y, el Informe Técnico Legal N° 284-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2017.

¹ 21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23°, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

² (...)

³ 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”.

³ “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.

(...)

⁴ 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 244-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, **FLOR CHAVEZ AGUILAR**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.4




ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES