



RESOLUCIÓN N° 248-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de abril de 2016

VISTO:

El Expediente N° 922-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **“ASOCIACIÓN CIVIL DE PEQUEÑAS MICROEMPRESAS EL PUEBLO”**, representada por su Presidente Moisés Julián Barrionuevo Jesús, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 220.00 m², ubicada en el lote 3 del Pueblo Joven “Inca Pachacútec”, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida N° P03043560 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX-Sede Lima, signado con CUS N° 36203; 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 26 de setiembre de 2013 (S.I. N° 17532-2013), la “Asociación Civil de Pequeñas Microempresas El Pueblo”, representado por su Presidente Moisés Julián Barrionuevo Jesús (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento” (fojas 2). Para tal efecto

adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Moisés Julián Barrionuevo Jesús (fojas 5); **b)** copia simple de la vigencia de poder de la partida N° 12172180 emitida el 19 de abril de 2012 por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6); **c)** copia simple de la solicitud de ingreso N° 12061 (sin fecha legible) presentada por la “Asociación Civil de Pequeñas Microempresas El Pueblo” ante la SBN (fojas 7); y, **d)** copia simple del Oficio N° 9101-2008/SBN-GO-JAR emitido por la Jefe de Adquisiciones y Recuperaciones de la SBN el 22 de setiembre de 2008 (fojas 10).

4. Que, mediante escrito presentado el 7 de mayo de 2014 (S.I N° 09531-2014), “el administrado” solicita una audiencia personal (fojas 12).

5. 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 directa 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 Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”), y el Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA.

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretenden la compraventa directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud (...).”*

8. 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.

9. 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.

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.





RESOLUCIÓN N° 248-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, mediante Oficio N° 257-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2015 (en adelante "el Oficio") (fojas 14), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por el administrado", observando lo siguiente:



"(...)

Al respecto, informamos que ante esta Subdirección se estuvo tramitando la solicitud de venta directa promovida por "la administrada", respecto de "el predio", declarada inadmisibles mediante Resolución N° 602-2014/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2014, y confirmada por Resolución N° 128-2014/SBN-DGPE del 30 de septiembre de 2014. Cabe indicar, que las indicadas resoluciones han adquirido la calidad de cosa decidida, de conformidad con el artículo 212° de la Ley N° 274444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

(...)

En tal sentido, de la calificación de su solicitud se advierte que peticona a esta Superintendencia la compraventa directa – según dice – por ejercer posesión en "el predio" desde hace más de 18 años, razón por la cual resulta necesario precise si su pedido se encuentra enmarcado dentro de la causal c) o d) por el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, debiendo presentar para ello la documentación siguiente:



1. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) debe acreditar posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 adjuntando los documentos siguientes:

- i. 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.
- ii. 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.
- iii. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- iv. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- v. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.



(...)

Por otro lado, debe acreditar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

2. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) debe acreditar la protección, custodia y

conservación del predio mínimamente entre el 25 de noviembre de 2005 al 25 de noviembre de 2010, adjuntando para ello los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

Se deja constancia que los documentos para ambas causales deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa.

Asimismo, usted deberá cumplir con presentar la documentación adicional siguiente:

1. Partida Registral donde conste inscrita institución.
2. Certificado de vigencia de poder de su representante.
3. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56, WGS a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación de áreas 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.
4. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/500.
5. Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto autorizado.

Por lo tanto en virtud del numeral 7.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444 y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ se le otorga un plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil), computándose a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)"

13. Que, de lo expuesto se puede apreciar que debido a un error involuntario se consignó en "el Oficio" la Directiva sobre los Procedimientos de Transferencia Predial Interestatal (Directiva N° 005-2013/SBN); debiendo ser lo correcto la Directiva sobre Venta Directa de Predios Estatales (Directiva N° 006-2014-SBN). En ese sentido, al no afectarse en nada el contenido de la decisión final, se procede a rectificar el error incurrido.

14. 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 "el administrado" 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

15. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que "el Oficio" fue dirigido al domicilio procesal señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa (Jr. Bolognesi N° 108 – San Gabriel – Villa María del Triunfo) (fojas 2). No obstante, se puede advertir que "el Oficio" fue dejado bajo puerta al no encontrarse "el administrado" u otra persona, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación N° 033098 – Características del Domicilio: Color: Blanco/Naranja, N° de Pisos 2. Puerta: Madera, Suministro: 442770) (fojas 13). En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 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.

(...)

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 al expediente.



RESOLUCIÓN N° 248-2016/SBN-DGPE-SDDI

16. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 06 de febrero de 2015, 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 02 de marzo de 2015**.

17. 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 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.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, y conforme se indicó en “el Oficio” carece de objeto pronunciarse sobre la oposición formulada por “el administrado” a la solicitud de venta directa presentada por la Asociación Centro Comercial El Hueco del Cono Sur respecto de “el predio”, la cual fue declarada inadmisibles mediante Resolución N° 602-2014/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2014, y confirmada por Resolución N° 128-2014/SBN-DGPE del 30 de septiembre de 2014. Cabe indicar, que las mencionadas resoluciones han adquirido la calidad de cosa decidida de conformidad con el artículo 212° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

19. 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 sus 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° 282-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN CIVIL DE PEQUEÑAS MICROEMPRESAS EL PUEBLO**, representada por su Presidente Moisés Julián Barrionuevo Jesús, 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.
P.O.I. 5.2.1.4




ABOG. Carlos Retegui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES