



RESOLUCIÓN N° 321-2017/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 24 de mayo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 107-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALFREDO TANG SIE**, mediante la cual peticona la **PERMUTA PREDIAL** de un predio del Estado de libre disponibilidad sin identificarlo, por un predio de su propiedad de 25 500 m², ubicado en la cuadra 6 del Jr. Alberto Aberd (o Abero), Urb. Zarumilla del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 49046208 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 3 de febrero de 2017 (S.I. N° 03501-2017), **ALFREDO TANG SIE** (en adelante “el administrado”), peticona la permuta predial de un predio del Estado de libre disponibilidad (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple del Certificado Registral Inmobiliario del predio inscrito en la partida registral N° 49046208, expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX (fojas 3); **b)** memoria descriptiva

suscrita por el ingeniero civil Luis Hugo Fabian Manrique en enero de 2017 (fojas 13); **c)** informe de Valuación de un Inmueble a valor comercial en el mercado – PART-00667 (fojas 14); **d)** plano perimétrico suscrito por el Ingeniero Civil Luis Hugo Fabian Manrique en enero de 2017 (fojas 21); y, **e)** plano de ubicación suscrito por el Ingeniero Civil Luis Hugo Fabian Manrique en enero de 2017 (fojas 22).

4. Que, respecto al procedimiento de permuta el artículo 81° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2) del artículo VI de la Directiva N° 008-2016/SBN aprobada mediante la Resolución N° 096-2016-SBN del 17 de diciembre de 2016 (en adelante “la Directiva”), prevé que la solicitud de permuta deberá ser presentada, por las personas naturales o jurídicas de derecho privado, ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, debiendo acreditar el derecho de propiedad del bien ofrecido en permuta mediante los documentos que correspondan (copia literal de la partida registral respectiva, obtenida con una antigüedad no mayor a treinta días de la fecha de expedición, documentos técnicos, entre otros), así como el valor comercial y será aprobada, previa opinión técnica de la SBN, por Resolución Titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad, sustentada en un informe técnico-legal.

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva” establece como una de las etapas del presente procedimiento, la calificación formal de la solicitud. Dicha disposición legal señala que, recibida la solicitud, el órgano responsable de la entidad pública competente, procede a verificar lo siguiente: **a)** El cumplimiento de los requisitos a que refiere el numeral 6.2) de “la Directiva”; **b)** La libre disponibilidad del predio de dominio privado estatal solicitado u ofrecido en permuta, debiendo tenerse en consideración la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo; y, **c)** La inexistencia de cargas, gravámenes, deudas tributarias, procesos judiciales u otras restricciones técnicas o legales sobre el predio de propiedad privada en permuta, según corresponda. Asimismo en relación a la etapa de calificación, prevé de ser necesario, el órgano responsable requerirá al administrado efectuar la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementar la documentación, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación. Y en caso que el administrado no subsane las observaciones advertidas en el plazo concedido, se emitirá la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud, dándose concluido el procedimiento y procediéndose al archivo definitivo del expediente administrativo.

6. Que, el numeral 5.1) de “la Directiva” prevé que la admisión a trámite del procedimiento de permuta predial opera siempre que el predio de propiedad de las personas naturales o jurídicas de derecho privado se encuentre inscrito en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente.

7. Que, asimismo el numeral 5.2) y 5.3) de “la Directiva” prescriben que la permuta se efectúa sobre predios de dominio privado estatal, de libre disponibilidad, inscritos a favor del Estado o de la respectiva entidad pública; considerándose como predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad a los que no tienen impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio.

8. Que, como parte de la etapa de calificación formal esta Subdirección emitió el Oficio N° 900-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 23), observando lo siguiente:

“(...)

De la evaluación de la documentación presentada y con la finalidad de realizar la calificación formal de su solicitud de conformidad con el artículo VI de la “Directiva N° 008-2016/SBN”, concordado con el artículo 81° de “el Reglamento”, deberá subsanar las siguientes observaciones, cabe precisar que los documentos pueden ser presentados en copia simple acompañado a una declaración jurada acerca de su autenticidad¹:

¹ Artículo 41° de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, modificado por el D. Leg. N° 1272:

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



RESOLUCIÓN N° 321-2017/SBN-DGPE-SDDI

- a) De la documentación presentada se advierte que es copropietario del predio que ofrece en permuta, por tanto, deberá presentar nueva solicitud de permuta suscrita por todos los propietarios del predio a permutar, debiendo acreditar el derecho de propiedad del predio ofrecido en permuta mediante los documentos que correspondan (copia literal de la partida registral respectiva, con una antigüedad no mayor de 30 días de la fecha de expedición).
- b) Deberá presentar su pedido de permuta, señalando el predio con el cual quiere permutar, ante la entidad pública propietaria del predio, o cuando este es de propiedad del Estado, ante esta Superintendencia o Gobierno Regional que cuente con competencias transferidas o delegadas.

Asimismo deberá acompañar a su pedido los siguientes requisitos:

- Nombres y apellidos completos, domicilio y Documento Nacional de Identidad o Carnet de Extranjería del solicitante, y en su caso, la calidad de representante de la persona natural o jurídica a la que representa, en este último caso con indicación de la partida registral respectiva;
- La expresión concreta de su pedido, indicando el área, ubicación del predio y partida registral del predio ofrecido en permuta y el que se solicita en permuta;
- Lugar fecha y firma o huella digital, en caso de no saber firmar o tener impedimento físico.
- Planos de ubicación y perimétrico en coordenadas UTM a escala apropiada del predio estatal solicitado en permuta, cuando forme parte de un área de mayor extensión.
- Memoria descriptiva del predio estatal solicitado en permuta cuando forme parte de un área de mayor extensión.
- Declaración jurada de inexistencia de cargas y gravámenes, deudas tributarias, procesos judiciales u otras restricciones técnicas o legales que impidan la transferencia del predio ofrecido en permuta (revisar el anexo N° 3 de la Directiva N° 008-2016/SBN)
- Certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos del predio ofrecido en permuta.

(...)"

9. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir que "el administrado" deberá cumplir con: **i)** presentar nueva solicitud de permuta suscrita por todos los propietarios del predio a permutar, acreditando su derecho de propiedad, en la medida que se advierte de la revisión de la partida registral N° 49046208 que es solo uno de los copropietarios; **ii)** señalar el predio de propiedad del Estado con el cual quiere permutar el predio de su titularidad; y, **iii)** presentar la documentación que sustenta el pedido de permuta, la cual se encuentra enumerada en el acápite 6.2) del artículo IV de "la Directiva".

10. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado personalmente a "el administrado", el 31 de marzo de 2017, en el domicilio indicado en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución; razón por la cual éste se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4² del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; motivo por el cual, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 18 de abril de 2017.**

11. Que, a la fecha de la emisión de la presente resolución "el administrado" no ha presentado documento alguno, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario - SID (fojas 25), 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.

la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

² Plazo y contenido para efectuar la notificación

"(...)"

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".



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias aprobadas por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 008-2016/SBN; y el Informe Técnico Legal N° 0375-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **PERMUTA PREDIAL** presentada por **ALFREDO TANG SIE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.3.4



Maria del Pilar Pineda Flores

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