




RESOLUCIÓN N° 342-2017/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 30 de mayo de 2017

VISTO:




El expediente N° 762-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EDELMIRA QUISPE YUJRA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 160.00 m², ubicada en la manzana "I" lote 11 de la Asociación de Vivienda Olga Primitiva Olivera Sosa, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, 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 escrito presentado el 19 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27395-2015) Edelmira Quispe Yujra (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva de "el predio", suscrito por el ingeniero civil Carlos Huapaya Chumpitaz, el 4 de mayo de 2015 (foja 3); **b)** plano perimétrico de "el predio", suscrito por el ingeniero civil Carlos Huapaya Chumpitaz, de mayo de 2015 (foja 5); **c)** plano de ubicación y localización de "el predio", suscrito por el ingeniero civil Carlos Huapaya Chumpitaz, de mayo de 2015 (foja 6); **d)** certificado negativo de propiedad, emitido por SUNARP, el 7 de junio de 2013 (foja 7); **e)** constancia de socio suscrita por el presidente de la Asociación de Vivienda Olga Primitiva Olivera Sosa, Edbert Sosa Quispe, el 5 de setiembre de 2010 (foja 8); **f)** copia de la constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Centro Poblado San Francisco, el 31 de julio de 2015 (foja 9); **g)** certificado de

parámetros urbanísticos y edificatorios N° 056-2015-SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitido por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto, el 11 de agosto de 2015 (foja 11); **h**) copia certificada de su documento nacional de identidad (foja 12); **h**) copia certificada de recibos de pago por arbitrios e impuesto predial de los años 2011 y 2012, emitidos por la Municipalidad del Centro Poblado San Francisco, con sello del 28 de marzo de 2013 (foja 13); **i**) copia certificada de declaración jurada de impuesto predial HR y PU de los años 2011 y 2012, emitidos por la Municipalidad del Centro Poblado San Francisco, con sello de recepción del 26 de marzo de 2013 (foja 16); y, **j**) copia certificada de la partida registral N° 05002829 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Moquegua (foja 21).




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 compra venta directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 un predio de dominio privado del Estado, 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 complemente 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación, de la revisión de los documentos técnicos se obtuvo como resultado un área de 158,91 m², respecto de la cual se elaboró el Informe de Brigada N° 1733-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2015 (foja 25),



RESOLUCIÓN N° 342-2017/SBN-DGPE-SDDI

actualizado mediante Informe de Brigada N° 2022-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016 (foja 27), concluyendo, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

“(...)

- 4.1 “El predio” de 160,00 m2 objeto de la solicitud de venta directa por la causal c), se encuentra en el ámbito del área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N° 05002829 del Registro de Predios de Moquegua – Registro SINABIP N° 27 - CUS 43107.

(...)”.

11. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, y de evaluación de los antecedentes registrales, se desprende que “el predio” se superpone al ámbito del área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 05002829 del Registro de Predios de Moquegua.

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente 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, de conformidad con la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:

- 12.1.** La constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado San Francisco, de fecha 31 de julio de 2015 (foja 9); no constituyen documentación idónea, en la medida que han sido emitidas y canceladas con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.
- 12.2.** Las declaraciones juradas de impuesto predial correspondientes a los periodos 2011 y 2012, con sello de recepción del 26 de marzo de 2013 (foja 16) canceladas según consta en los recibos de pago con sello del 28 de marzo de 2013 (foja 13), siendo que las declaraciones juradas son de los años indicados; no constituyen documentación idónea, en la medida que han sido emitidas y canceladas con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.

13. Que, en virtud a lo expuesto, se emitió el Oficio N° 589-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2017 (en adelante “el Oficio”) (foja 30) requiriendo a “la administrada” documentación que acredite indubitablemente que viene ejerciendo la posesión de “el predio” para sí, con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; para lo cual se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles) contabilizados a partir del día siguiente de la notificación para que subsane la observación bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 16 de marzo de 2017, a la persona ubicada en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo



21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹, razón por la cual "la administrada" se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 10 de abril de 2017**.

15. Que, en el caso en concreto, "la administrada" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 32), vencándose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 411-2017/SBN-DGPE-SDDI de 29 de mayo de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EDELMIRA QUISPE YUJRA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo sexto de la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 5.2.1.4



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

¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

"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".