



## **RESOLUCIÓN N° 367-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de junio de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 111-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GUSTAVO ANTONIO GÓMEZ OVIEDO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 672,00 m<sup>2</sup>, ubicada en la calle Prolongación Arequipa S/N del distrito de Máncora, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 12 de junio de 2012 (S.I. N° 09483-2012), Gustavo Antonio Gómez Oviedo (en adelante “el administrado”), solicita titulación de “el predio”, que según indica, se encuentra en posesión en aplicación de la “Ley” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); y, **2)** copia simple de la copia certificada del acta de inspección judicial emitida el 24 de julio de 2008 por el Juez de Paz de Única Nominación de Máncora (fojas 4), copia simple del oficio N° 13343-2011/SBN-DGPE-SDS (fojas 9).

4. Que, a fin de poder atender adecuadamente la solicitud de “el administrado” mediante Oficio N° 2036-2014/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2014 (fojas 11), se le cito a las instalaciones de esta Superintendencia para el día 26 de diciembre del



2014, el cual según el acta de notificación N° 0028222 fue rechazado ya que la persona que atendió no quiso recibir la documentación y señaló que “el administrado” es una persona desconocida.



5. Que, en virtud de lo señalado en el párrafo anterior, mediante Oficio N° 51-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2015 (fojas 14), se reiteró a “el administrado” que se le cita a las instalaciones de esta Superintendencia para el día 26 de enero del 2015, el cual fue notificado el 16 de enero de 2015 (fojas 13) en la dirección que señaló en su solicitud conforme consta en el Acta de Notificación N° 0028297 (fojas 13) “fue dejado bajo puerta” en la segunda visita el 16 de enero de 2015 al no encontrarse “el administrado” u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>1</sup>.

6. Que, a través del Oficio N° 156-2015/SBN-DGPE-SDDI de 27 de enero de 2015 (fojas 16), esta Subdirección, le comunicó a “el administrado” que en la reunión llevada a cabo el 26 de enero de 2015 se acordó que presente una nueva solicitud con la documentación que fundamente su pedido conforme al TUPA de esta Superintendencia y demás normas aplicables; y conforme consta en el Acta N° 0021933 (fojas 15) le fue notificado en el domicilio señalado, y dejado bajo puerta el 30 de enero de 2015, en la segunda visita, al no encontrarse a “el administrado” u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 5) de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

7. Que, al no haberse formalizado la nueva solicitud de “el administrado” del trámite iniciado con la S.I N° 09483-2012; esta Subdirección realizara el análisis formal y legal del pedido de formalización de titulación, encausando de oficio el procedimiento a uno de venta directa conforme el numeral 3) del artículo 75<sup>o2</sup> de la ley 27444.



8. 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).

9. 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”.

10. 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



<sup>1</sup> "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.

<sup>2</sup> Artículo 75.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.





## **RESOLUCIÓN N° 367-2016/SBN-DGPE-SDDI**



o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN.

11. 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.

12. 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.



13. 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 administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

14. 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", "Directiva", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

15. Que, cabe indicar que, a través del Memorando N° 248-2016/SBN-DGPE-SDDI de 22 de enero de 2016 (fojas 17), se reasignó la solicitud de "el administrado" a la actual brigada de esta Subdirección a cargo del procedimiento, con el objeto de culminar la evaluación de los documentos que obran en presente expediente.



16. Que, en atención a lo expuesto y de la calificación formal de los documentos presentados por "el administrado", mediante Oficio N° 738-2016/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "el oficio") del 28 de marzo de 2016 (fojas 19) se requirió a "el administrado" lo siguiente:

"(...)

De la revisión de su solicitud se advierte que ha omitido consignar la causal que sustenta su pedido y la documentación técnica necesaria para su evaluación de su solicitud, debiendo para ello presentar la documentación siguiente:

1. Escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.





2. Plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.
3. Memoria descriptiva (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.
4. Para el supuesto de venta directa sustentado en la causal a), debe presentar la copia literal de la partida o certificado registral inmobiliario - CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del instrumento público mediante el cual se acredite que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar.
5. Para el caso el caso de la venta directa sustentado en el literal b), debe presentar copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente. En dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de éste.
6. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c), debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:
  - 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.
  - VI) Asimismo, debe acreditar la compatibilidad de 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.
7. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) debe acreditar la antigüedad e la posesión adjuntando cualquiera de 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.
8. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal e) debe presentar copia literal de la partida o certificado registral inmobiliario - CRI o copia fedateada, autenticada legalizada o certificada de instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio del Estado y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o certificado de zonificación y vías vigente que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.



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

(...)"

17. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado en el domicilio señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución. No obstante ello, conforme consta en el Acta de Notificación N° 135002 (fojas 18) "fue dejado bajo puerta en la segunda visita el 4 de abril de 2016, al no encontrarse "el administrado" u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.<sup>3</sup> En virtud de lo expuesto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 26 de abril de 2016..



<sup>3</sup> "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.





## **RESOLUCIÓN N° 367-2016/SBN-DGPE-SDDI**

18. 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 Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 21), 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 las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituya una declaración de fondo.

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 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° 412-2016-SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GUSTAVO ANTONIO GÓMEZ OVIEDO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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 Reategui Sánchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

