

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 428-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de julio de 2017

VISTO:



El expediente N° 967-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **Pedro Santos Huayhuas Anca** y **Santosa Ccaccya Ccapcha**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 958,68 m², ubicada en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12670749 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 55027, 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 17 de julio de 2014 (S.I. N° 15240-2014), Pedro Santos Huayhuas Anca y Santosa Ccaccya Ccapcha (en adelante “los administrados”), peticionan la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral, emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, el 4 de setiembre de 2013 (fojas 3); **b)** copia certificada de la constancia de posesión N° 1352-2007-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, el 24 de julio de 2007 (fojas 5); **c)** copia certificada de la partida registral N° 12670749, emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, el 1 de julio de 2014 (fojas 6); **d)** copia certificada del plano perimétrico y ubicación N° 0950-2010/SBN-GO-JAD, de julio de 2010 (fojas 10); **e)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por la

arquitecta Rebeca Quijano Gomero, en julio de 2003 (fojas 11); **f)** copia simple de sus documentos nacionales de identidad (fojas 13); y, **g)** declaraciones juradas de impuesto predial de los años 2014 y 2002 y copias certificadas de la declaraciones juradas de impuesto predial de los años de 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004 y 2003 (HR y PR) emitidas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 17).

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 Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal 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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”



6. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante “TUO de la LPAG”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.



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) del artículo V 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, el numeral 1) del artículo 3° del “TUO de la LPAG”, 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.

10. 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

RESOLUCIÓN N° 428-2017/SBN-DGPE-SDDI

invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal se elaboró el Informe de Brigada N° 1512-2014/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2014 (fojas 43), y el Informe de Brigada N° 266-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2016 (fojas 47), mediante las cuales se realizó la evaluación de la documentación técnica de “el predio”, asimismo se realizó el análisis de la partida registral sobre la que se superpone, determinándose entre otros respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 12670749 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 49).

12. Que, en tal sentido, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “los administrados” en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución; requiriéndole mediante Oficios N° 1155-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2016 (fojas 53), y N° 2940-2016/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el Oficio”) del 6 de diciembre de 2016 (fojas 150), que subsane básicamente dos observaciones concretas: **a)** aclare su petición respecto de la denominación de “el predio” presentando documentos que guarden correspondencia con el predio materia de solicitud; y, **b)** presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la posesión de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010. 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, disponerse el archivo correspondiente.

13. Que, el Oficio N° 1155-2016/SBN-DGPE-SDDI, fue remitido al domicilio señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución y el cual también corresponde al DNI (fojas 14) de uno de los administrados (Pedro Santos Huayhuas Anca) ya que no pudo ubicarse la dirección, según consta en el Acta de Notificación N° 140208 (fojas 52); se procedió a remitir “el Oficio” al domicilio del DNI de Santosa Ccaccya Ccapcha; sin embargo no pudo notificarse ya que este se encuentra incompleto, según el Acta de Notificación N° 152927 (fojas 57).

14. Que, toda vez que no pudo realizarse la notificación de “el Oficio”, se procedió a su notificación vía publicación según consta en las publicaciones realizadas el 17 y 18 de febrero de 2017 en el diario “Expreso” y “El Peruano” (fojas 64 y 65), de conformidad con lo establecido en el inciso 21.2¹ del artículo 21° del “TUO de la LPAG”; razón por la cual,

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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.

se les tiene válidamente notificados. Por tanto, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 13 de marzo de 2017.**

15. Que, en el caso en concreto, "los administrados" no presentaron 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 (fojas 66), 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, 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° 0531-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2017.



SE RESUELVE:

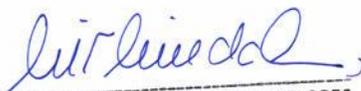
PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **Pedro Santos Huayhuas Anca y Santosa Ccaccya Ccapcha**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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