



RESOLUCIÓN N° 559-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 170-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "RINCONCITO SAMEGUANO"**, representado por su presidente, **WILSON GUILLEN ACERO**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 11 862.76 m², ubicado distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrito en la partida registral N° 11033982 y 11033983 del Registro de Predios de Moquegua, con CUS Nros 89831 y 89832; 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 18 de marzo de 2013 (S.I. N° 04219-2013), **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "RINCONCITO SAMEGUANO"**, representado por su presidente, **WILSON GUILLEN ACERO** (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio". Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: **a)** certificado de búsqueda catastral (fojas 5); **b)** copia simple de la partida registral N° 11021320 (fojas 8); **c)** plano perimétrico (fojas 13); **d)** plano de parcelación (fojas 14); **e)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 314-2012-A/MDS de setiembre de 2012 (fojas 15); **f)** copia informativa de la partida registral N° 11024050 (fojas 17); y, **g)** copia informativa de la ficha N° 2723, posteriormente partida registral N° 05000524 (fojas 20).

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, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto por la Segunda Disposición Transitoria de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, e incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos–, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

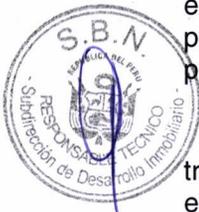
6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino 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 inadmisibles la solicitud...”.



7. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “la Ley N° 27444”), 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 artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.



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 artículo numeral 1) del 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.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, ésta 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.



RESOLUCIÓN N° 559-2016/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, como parte de la etapa de calificación, se elaboró el Informe de Brigada 91-2014/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2014 (fojas 23), rectificado mediante Informe N° 549-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2015 (fojas 30), en este último se determinó lo siguiente:

(...)

4.1 El predio materia de venta directa de 11,862.76 m², se encuentra parcialmente superpuesto 10,722.45 m² (90.39%) con el área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° 11033982 de la Oficina Registral Moquegua, signado con Registro SINABIP N° 17146 del Libro de Moquegua, con Registro CUS N° 89831, a favor de "El Estado Peruano".

4.2 Se encuentra parcialmente superpuesto 1,140.32 m² (9.61%) con el área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° 11033983 de la Oficina Registral Moquegua, signado con Registro SINABIP N° 1747 del Libro de Moquegua, con Registro CUS N° 89832, a favor de "El Estado Peruano".

(...)"

13. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y del estudio de la documentación presentada en la solicitud, ésta Subdirección notificó bajo puerta, el Oficio N° 823-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2015 (en adelante "el Oficio") (fojas 36), otorgándose el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, contados a partir del día siguiente de recibido el mismo, a fin que "la administrada" subsane las observaciones siguientes:

(...)

Asimismo, de la calificación de su solicitud se advierte que **no ha cumplido con indicar la causal en la que sustenta su pedido de venta directa**, de conformidad con lo previsto en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, por lo que deberá precisar la misma. Igualmente, deberá presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de la causal precisada. Por lo que en caso sustente su solicitud en las causales contenidas en los literales a), b, c) ó d), deberá adjuntar los documentos siguientes:

1. Partida Registral o instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio del Estado [solo en el caso del literal a).
2. En el caso del literal b), la resolución mediante el 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 este.
3. Certificado de zonificación del predio solicitado [solo en el caso del literal c)].
4. En el caso del literal c), los medios probatorios de posesión que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010. En el caso del literal d), los medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

5. Igualmente, por tratarse su representada, de una persona jurídica no societaria, puede adjuntar:

5.1 Copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del



sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y,

5.2 Copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acrediten la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

6. Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro de Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan, en caso corresponda.

7. Finalmente, debe adjuntar el Certificado de Vigencia de Poder de su representante legal, así como copia simple del Documento Nacional de Identidad de este.

(...)"

14. Que, sobre el particular, cabe indicar que "el Oficio" fue notificado bajo puerta en la dirección sito en; Mz D Lt. 01 Asociación La Victoria (Quebrada del Cementerio, Comité 13 Victoria), distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua (fojas 36), según consta en acta de notificación N° 076318 (fojas 35), emitida por la Unidad de Trámite de esta Superintendencia (en adelante "la UTD"); sin embargo dicha dirección no estaba consignada como domicilio procesal en el escrito de venta presentado por "la administrada", razón por la cual, la referida notificación de "el Oficio" carece de efecto.

15. Que, en ese sentido, se procedió a revisar el escrito de venta presentado señalado en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiéndose que "la administrada" no había consignado domicilio procesal para realizar la notificación de "el Oficio", razón por la cual, de conformidad con lo señalado en el artículo 20° concordado con el artículo 23° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹, mediante Memorando N° 2745-2015/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2015, esta Subdirección solicitó a "la UTD" realizar la notificación de "el Oficio" vía publicación (fojas 39) la misma que realizó en los Diarios "Expreso" y "El Peruano, los días sábado 21 de mayo y martes 5 de julio de 2016, respectivamente. Cabe precisar que, en "el Oficio" se otorgó el plazo de 15 días hábiles, más el término de la distancia (02), a fin que "la administrada" subsane las observaciones realizadas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles. Cabe precisar que el plazo máximo para la subsanación de las observaciones venció el 1 de agosto de 2016.

1 Artículo 20.- Modalidades de notificación

20.1 Las notificaciones serán efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

20.1.1 Notificación personal al administrado interesado o afectado por el acto, en su domicilio.

20.1.2 Mediante telegrama, correo certificado, telefax; o cualquier otro medio que permita comprobar fehacientemente su acuse de recibo y quien lo recibe, siempre que el empleo de cualquiera de estos medios hubiese sido solicitado expresamente por el administrado."

20.1.3 Por publicación en el Diario Oficial y en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, salvo disposición distinta de la ley.

20.2 La autoridad no podrá suplir alguna modalidad con otra, bajo sanción de nulidad de la notificación. Podrá acudir complementariamente a aquellas u otras, si así lo estimare conveniente para mejorar las posibilidades de participación de los administrados.

20.3 Tratamiento igual al previsto en este capítulo corresponde a los citatorios, los emplazamientos, los requerimientos de documentos o de otros actos administrativos análogos.

20.4. El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente podrá ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1".

Artículo 23.- Régimen de publicación de actos administrativos
23.1 La publicación procederá conforme al siguiente orden:
23.1.2 En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado: - Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada. - Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo.



RESOLUCIÓN N° 559-2016/SBN-DGPE-SDDI

16. Que, conforme consta de autos, “la administrada” 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 “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 una nueva solicitud de venta directa.

17. Que, sin perjuicio de lo señalado en los párrafos precedentes, cabe indicar que esta Subdirección emitió el Oficio N° 214-2014/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2014 (fojas 27), sin embargo, éste no fue bien diligenciado, tal como consta en el acta de Constancia (fojas 26), emitida por “la UTD”, por lo que al no haber sido recepcionado por “la administrada” carece de efecto.

18. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; los Informes de Técnicos Legales N° 636 y 651-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto y 02 de septiembre de 2016, respectivamente.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA “RINCONCITO SAMEGUANO”**, representado por su presidente, **WILSON GUILLEN ACERO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Comunicar lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.2.4
CRS/mlmo-gglla



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