



RESOLUCIÓN N° 802-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 618-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARMEN ARIAS RODRIGUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un predio ubicado en la Mz 6J Lt-1 Sector 12 de noviembre del Asentamiento humano Pamplona Alta, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio".

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 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 25 de febrero de 2014 (S.I. N° 03924-2014), Carmen Arias Rodriguez (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio". Para tal efecto, adjunta: **1)** copia simple del oficio N° 05909-2010/SBN-GO-JAD de 4 de mayo de 2010 (fojas 2).

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 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”), y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. 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”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto es 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 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 761-2014/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2014, ésta Subdirección, observó lo siguiente:

“(…)

En ese sentido de la revisión de la solicitud presentada se advierte que Ud. debe cumplir con subsanar lo siguiente:

1. Indicar la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
2. Presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de tal causal. En caso sustente su solicitud en las causales contenidas en los literales c) o d), deberá adjuntar los documentos siguientes:
 - a) Certificado de zonificación del predio solicitado [solo en el caso del literal c)].



RESOLUCIÓN N° 802-2016/SBN-DGPE-SDDI

- b) En el caso del literal c), nuevos medios probatorios que acrediten la posesión del predio desde antes del 25 de noviembre de 2010, dado que revisada la documentación presentada, se advierte que ésta es insuficiente.
- c) En el caso del literal d), los medios probatorios que acrediten la protección, custodia y conservación del predio con una antigüedad mayor a cinco (05) años, mínimamente entre el 25 de noviembre de 2005 al 25 de noviembre de 2010.
- d) **Se deja constancia que los documentos que acrediten la posesión deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa.**

3. En caso del representante o si es persona jurídica, debe presentar la copia de la partida registral donde consta inscrita su constitución y certificado de vigencia de poder de su representante legal.
4. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PASAD 56 o WGS 84 a escala de 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación de área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
5. Plano de Ubicación del predio en escala a 1/1000 o 1/1500.
6. Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
7. Certificado de Búsqueda Catastral del predio expedido por la SUNARP con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, o indicar el número de partida registral en el que corre inscrito el predio materia de solicitud.
(...)"

12. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" descrito en el considerando precedente, fue notificado bajo puerta conforme consta en autos (fojas 4) el 25 de mayo del 2014 al domicilio consignado en el Oficio N° 5909-2010/SBNGO-JAD del 4 de mayo de 2010 (fojas 2); sin embargo, de conformidad al artículo 21.1 de la Ley N° 27444 "Ley General de Procedimientos Administrativos", señala que, "La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año."

13. Que, conforme al numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" (de aplicación inmediata, como se precisó en el cuarto considerando y conforme al décimo segundo considerando de la presente resolución), se procedió a volver a notificar, mediante el Oficio N° 1531-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2015 (en adelante "el Oficio"), requiriéndole lo siguiente :

"(...)"

Por tanto, con la finalidad de evaluar su pedido, corresponde que presente la siguiente documentación técnica:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PASAD 56 ó WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500.



3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

Asimismo, de lo consignado en su solicitud, es preciso señale de manera expresa si su pedido de venta directa se sustenta en la causal "c" o "d" del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, debiendo 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 "c" ó "d", deberá adjuntar los documentos siguientes:

1. Certificado de zonificación del predio solicitado [solo en el caso del literal c)].
2. 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.

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.

De ser representante de persona jurídica, deberá presentar copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución y Certificado de Vigencia de Poder de su representante legal, así como copia simple del Documento Nacional de Identidad de este. En caso de persona jurídica no societaria, puede adjuntar: i) 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, ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión. Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro 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.

(...)"

14. Que, siendo así, se procedió a notificar el Oficio N° 1531-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 9) a la dirección que figura en el Documento Nacional de Identidad de "la administrada", (Mz. Ñ, Lote 8, Pamplona Alta, 12 de Noviembre Ampliación 1 – San Juan de Miraflores). Sin embargo, según el acta de notificación N° 085518 (fojas 8) se indicó que en la primera visita efectuada el 13 de agosto del 2015 no se pudo notificar dicho oficio, por cuanto no existe la manzana señala.

15. Que, conforme al artículo 20.1.3¹ y 23.1.2² de la Ley N° 27444 "Ley General de Procedimientos Administrativos", mediante Memorando N° 2484-2015/SBN-DGPE-SDDI del 1 de setiembre del 2015, se procedió a solicitar la notificación vía publicación a la Unidad de Trámite Documentario, publicándose en el diario "Expreso" el 21 de mayo de 2016 en la página 9 y en el diario oficial "El Peruano" el 5 de julio de 2016 en la página 10 (fojas 14).

16. Que, es conveniente precisar que el Oficio N° 1531-2015/SBN-DGPE-SDDI fue publicado el 5 de julio de 2016, por lo que el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, para subsanar la observación advertida venció el 27 de julio de 2016 (fojas 16).

17. 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 (fojas 17), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el oficio N° 1531-2015/SBN-DGPE-SDDI; debiéndose por tanto, 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.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento

¹ **Modalidades de Notificación: Art. 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.

² **Régimen de publicación de actos administrativos: Art. 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 802-2016/SBN-DGPE-SDDI

de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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° 0938-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARMEN ARIAS RODRIGUEZ**, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES