



RESOLUCIÓN N° 880-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 384-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EUGENIO AROCUTIPA AROCUTIPA**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 503,632 m² ubicada en la Asociación de Vivienda taller "San Jose Alto Samegua" Mz. B-Lote 9, distrito de Samegua, provincia Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, la cual se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11033986 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua N° XIII Sede Tacna, con CUS N° 89834; 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 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 4 de mayo de 2016 (S.I. N° 11618-2016), **EUGENIO AROCUTIPA AROCUTIPA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el inciso c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 7); **2)** copia legalizada del Certificado de Posesión N° 225-2006-GDUA/MPMN emitida el 20 de julio de 2006 por la Gerencia de Desarrollo Urbano Ambiental de la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto (fojas 8); **3)** memoria descriptiva respecto de "el predio", emitida en marzo de 2014 por el Arquitecto Percy García Calizaya (fojas 10); **4)** plano perimétrico, ubicación, localización



lamina U-01 respecto de “el predio” emitido por el Arquitecto Percy Garcia Calizaya (fojas 10); **5)** copias fedateadas del Impuesto Predial (formularios HR y PU) respecto de “el predio” del año 2009 al 2014 emitidos por la Municipalidad Distrital de Samegua cancelados el 10 de junio de 2014 (fojas 12).

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”).



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 complementé 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, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 1422-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2016 (fojas 27); por el cual se concluyó lo siguiente:

(...)



RESOLUCIÓN N° 880-2016/SBN-DGPE-SDDI

4.1 "El predio" de 503,623 m² objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) se encuentra en el ámbito del predio denominado Parcela 5 Sector San Cara y Yunguyo, inscrito a favor del **Estado representado por la SBN**, en la partida N° 11033896 de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII. Sede Tacna, con el **CUS N° 89834**.

(...)"

12. Que, en virtud del informe descrito en el considerando que antecede y de la revisión de la aludida partida registral N° 11033986 (fojas 30), se concluye respecto de "el predio", que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, según se verifica del asiento G00001 de la citada partida registral, con CUS N° 89834.

13. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando décimo primero de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por "el administrado"; requiriéndole, mediante Oficio N° 2259-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 35) del 10 de octubre de 2016 (en adelante "el Oficio"), lo siguiente:

(...)

De la revisión de su solicitud se observa que en el escrito de la referencia a), adjunta entre otros: i) copia legalizada del certificado de posesión N° 225-2006-GDUA/MPMN emitido el 20 de julio de 2006 por la Gerencia de Desarrollo Urbano Ambiental de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto respecto de un predio; y, ii) copia legalizada de los impuestos prediales (Formulario HR y PU) de "el predio" del año 2009 al 2014 los cuales fueron recibidos y cancelados ante la Municipalidad Distrital de Samegua el 10 de junio de 2014; al respecto de los citados documentos es preciso indicar lo siguiente:

- Respecto del primer documento, no acredita de manera indubitable que corresponda a "el predio"; y, respecto del segundo documento, este ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo tanto estos no cumplen con los requisitos formales señalados en el numeral 6.2) "la directiva N° 006-2014/SBN"; no obstante, es preciso indicar que de ser el caso, si del documento emitido con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 se puede tener certeza que corresponda a "el predio", este podrá ser materia de análisis.

Es preciso indicar que debe de indicar las actividades que se vienen realizando dentro de "el predio" a fin de verificar, de que las mismas coincidan con la zonificación establecida.

Por lo tanto deberá presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de la causal invocada de acuerdo a las observaciones señaladas. Los documentos probatorios de las causales establecidas en el referido artículo 77° y demás requisitos se encuentran señaladas en el numeral 6.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN":

a. 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.

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.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444, se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (3 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente

(...)"

14. Que, de la revisión de "el oficio" se puede inferir básicamente dos observaciones concretas a la solicitud de "el administrado" como son: a) adjuntar la documentación necesaria que acredite la posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, la cual debe guardar correspondencia indubitable con "el predio"; y, b) presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

15. Que, es conveniente precisar que "el oficio" fue notificado el 13 de octubre de 2016, en el domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa glosado en el tercer considerando de la presente resolución. No obstante, se puede advertir que "el Oficio" fue dejado bajo puerta en la segunda visita al no encontrarse "el administrado" u otra persona, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio [Acta de Notificación N° 149921 (fojas 37) – Características del Domicilio: N° de Pisos: 1, Puerta: fierro, Color: plomo, Pared: cemento, Color: amarillo, suministro 8-15300], por lo tanto, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1¹ y 21.5 del artículo 21 de la Ley N° 27444. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 9 de noviembre de 2016.**

16. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 40), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto,

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 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.

(...)

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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 880-2016/SBN-DGPE-SDDI

declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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° 1051-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

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

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

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.4



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