



RESOLUCIÓN N° 183-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 1057-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BRENDA CONNY VALDEZ ZAPATA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 400,50 m², ubicado en el Barrio Staff S/N distrito El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrita en las partida N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura, con registro CUS N° 45926, 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito del 25 de agosto de 2014 (S.I. N° 18299-2014) **BRENDA CONNY VALDEZ ZAPATA**, en adelante "la administrada", solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros documentos, los siguientes: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano sin fecha (fojas 3); **3)** plano de ubicación de "el predio" suscrito por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano en abril de 2014 (fojas 5); **4)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano de mayo de 2014 (fojas 6); **5)** Inspección ocular posesionaria de "el predio" suscrita por Julio Palacios Escobedo juez de paz de única nominación de la provincia de Talara distrito de El Alto, el 19 de octubre de 2004 (fojas 7); y, **6)** copia simple del certificado de búsqueda catastral de "el predio" expedido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° I - Sede Piura el 11 de junio de 2014 (fojas 12).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "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 citado "Reglamento" y desarrollados en la Directiva N° 003-2011/SBN, derogada 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN") y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, 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) 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...".

7. 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.

8. 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.

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

10. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 1703-2014/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2014 (fojas 24), en donde se determinó lo siguiente:

"(...)

4.1 El predio materia de solicitud se encuentra de la siguiente manera:

Totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión denominado "Área urbana El alto", inscrito en la Ficha N° 9385-B, continuación en la Partida Registral N° 11010747 de la Oficina Registral Sullana, signado con Registro SINABIP N° 1323, Registro CUS N° 45926 a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales, con un área de 1,400.50 m² (100 %).

4.2 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

4.3 Se comparó el plano presentado por el solicitante con las otras bases gráficas, se verificó que el predio con un área de 1,400.50 m² no se superponen con las concesiones mineras ni con restos arqueológicos.

"(...)"

RESOLUCIÓN N° 183-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la calificación se amplió el Informe de Brigada mencionada en el considerando precedente con el informe de Brigada N° 1059-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2015 (fojas 36), en donde se determinó lo siguiente:

(...)

- 4.1 El predio, realizando la digitalización de los datos técnicos que adjunta en el plano, se ha obtenido un área de 1,400.50 m², la misma que es igual con el área consignada en el plano presentado por el administrado.
 - 4.2 El predio, comparado con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, se observa que gráficamente se superpone en un 100% de su área dentro del predio de mayor extensión, inscrita en la Partida Registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Zona Registral I Sede Piura – Oficina Sullana, a favor del Estado, con Registro SINABIP N° 1323 del libro de Piura y CUS N° 45926. Se advierte que en el SINABIP, esta partida se aprecia que tendría proceso judicial pendiente de resolver.
 - 4.3 El predio, insertado el polígono digitalizado sobre la base gráfica de Portafolio Inmobiliario, se ha determinado superposición parcial en un 48.94% (685.4727 m²) con un predio donde se indica “incorporado al portafolio/ CUS: 45926”, que consulado en el área correspondiente no es impedimento para continuar con el trámite del administrado.
 - 4.4 El predio, no se encuentra dentro del territorio de comunidad campesina, concesión minera, restos arqueológicos, ni áreas naturales protegidas.
 - 4.5 El predio, comparado con la base gráfica de SUNARP, se observa que se superpone dentro de la Partida N° 11010747.
 - 4.6 El predio, superpuesto con la base gráfica de PERUPETRO, se advierte que se superpone dentro del Lote X de explotación por la Compañía PETROBRAS, de fecha 1994.
 - 4.7 El predio, según el plano presentado por el administrado, comparado con la base gráfica de solicitudes de ingreso de la SBN, se verificó que no se superpone con otras solicitudes presentadas a esta superintendencia.
 - 4.8 No se dispone de información gráfica sobre zonificación del distrito de El Alto, por lo que se recomienda hacer de requerimiento del certificado correspondiente ya que el predio solicitado se encuentra relativamente cerca del área urbana del distrito (unos 700 m aproximadamente).
- (...)

12. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 1645-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2015 (en adelante “el oficio”), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “la administrada”, observándole lo siguiente:

(...)

Por lo que, en la medida que está invocando el supuesto de venta directa previsto en el literal “c” del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, es que de conformidad con lo establecido en el literal j) del artículo 6.2° de la Directiva N° 006-2014/SBN, debe remitir otros medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

Cabe indicar que los documentos que acrediten la posesión, deben haber sido emitidos por entidad pública, en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada y deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

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.

(...)

13. Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1) del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a “la administrada” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2)



días, 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, es conveniente precisar que “el Oficio” fue diligenciado el 31 de agosto de 2015, y para ello se ha seguido el procedimiento establecido por el art. 21¹ de la Ley del Procedimiento Administrativo General, para lo cual el notificador se apersonó al domicilio de “la administrada” indicado en su solicitud (foja 1); el cual se encuentra ubicado en el Barrio Volante N° 1325-4, distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura, y al no encontrarse a “la administrada” u otra persona en el domicilio dejó en esta primera visita un aviso señalando que la siguiente notificación se hará efectiva el 1 de octubre del 2015; siendo el caso se apersonó al domicilio el día indicado y no pudo notificar “el oficio”, consignando como observación en su acta de notificación (fojas 40) que no conocen a la administrada en dicha dirección.

15. Que, no obstante ello, según consta en “el Oficio” (fojas 41), “la administrada” fue notificada el 28 de enero de 2016. En tal sentido, “la administrada” se encuentra debidamente notificada, de conformidad con lo prescrito en los incisos 21.1, 21.3 y 21.4 del artículo 21 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más dos (2) días hábiles por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 22 de febrero de 2016.**

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 (fojas 42), razón por la cual corresponde declarar inadmisibles la solicitud 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, de otro lado, 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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, el Informe de Técnico Legal N° 0202-2016-SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2016.

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.

21.2 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.

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

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° 183-2016/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **BRENDA CONNY VALDEZ ZAPATA**, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

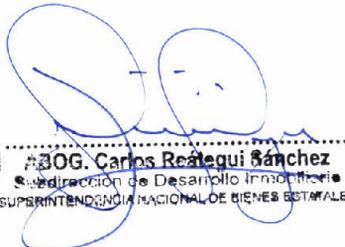


TERCERO.- Derivar una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.4




BOG. Carlos Reátegui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES