

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 090-2016/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 23 de Febrero de 2016

VISTO:




El Expediente N° 1207-2014/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **BLANCA EDITH BECERRA AREVALO DE MERINO**, mediante la cual pretende la **VENTA DIRECTA** del predio de 351,87 m², ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura que se superpone en su totalidad con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Electrónica N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura signada con código CUS N° 45908, 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 presentado el 22 de marzo de 2013 (S.I. N° 04640-2013) **BLANCA EDITH BECERRA AREVALO DE MERINO** (en adelante "la administrada") reitera su solicitud de venta directa de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **1)** copia simple de la solicitud de ingreso presentada el 9 de noviembre de 2009 (S.I. N° 19022-2009) (fojas 3); **2)** copia simple de solicitud de ingreso presentada el 14 de septiembre de 2011 (S.I. N° 15571-2011) (fojas 4); y, **3)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 5).

4. Que, previamente a realizar la calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada”, según el Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, las solicitudes descritas en considerando precedente fueron atendidas de la siguiente manera:


4.1 El escrito presentado el 9 de noviembre de 2009 (S.I. N° 19022-2009) fue atendido mediante el oficio N° 13818-2009/SBN-GO-JAD del 7 de diciembre de 2009.

4.2 El escrito presentado el 22 de noviembre de 2010 (S.I. N° 20539-2010) fue atendido mediante el oficio N° 16415-2010/SBN-GO-JAD del 22 de diciembre de 2010.

4.3 El escrito presentado el 14 de septiembre de 2011 (S.I. N° 15571-2011) fue atendido mediante el oficio N° 11055-2011/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2011.




5. 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 compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).



6. Que, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto por la segunda disposición transitoria de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, dicha Directiva se aplica a partir del día siguiente de su publicación, 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.

7. 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”



8. 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” de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

9. 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 los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se



RESOLUCIÓN N° 090-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.



10. 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.

11. 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.

12. 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.



13. Que, como parte de la calificación formal de los documentos presentados por "la administrada" se advirtieron una serie de observaciones, las cuales se pusieron a conocimiento mediante el Oficio N° 1599-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2014 (en adelante "el oficio"), señalándole lo siguiente:

"(...)

En ese sentido, de la calificación de su solicitud y de la documentación anexada conforme a los requisitos previstos en las normas antes glosadas, se advierte que usted no ha cumplido con indicar la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, así como presentar los documentos que



Artículo 77° De las causales para la venta directa:

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:


- Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas del Estado.
- Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que este siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o, en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
- Otros supuestos regulados en casos especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.


acrediten el cumplimiento de tal causal. En caso sustente su solicitud en las causales contenidas en los literales a), c) o 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. Certificado de zonificación del predio solicitado [solo en el caso del literal c)].
3. 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 cuales deberán guarda correspondencia con el predio materia de solicitud.

(...)"




14. 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.



15. Que, es conveniente precisar que "el oficio" fue notificado el 3 de noviembre de 2014 (fojas 42) en el domicilio señalado por "la administrada" en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente resolución y entregado a Juvenil Merino Encarnación quien señaló ser su esposo, razón por la cual se la tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General².

16. Que, en ese sentido, "la administrada" tenía un plazo máximo **de quince (15) días hábiles más dos (2) días por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas**, el mismo que **venció el 26 de noviembre de 2014**.



17. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 46), por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el oficio, debiéndose por tanto, declarar inadmisibles su solicitud de compraventa 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, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. 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.

² 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° 090-2016/SBN-DGPE-SDDI



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, Resolución N° 005-2016/SBN-SG del 19 de Enero de 2016 y el Informe Técnico Legal N° 101-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **BLANCA EDITH BECERRA AREVALO DE MERINO**, 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 administrado a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

ORA-jmp-mpa
P.O.I 5.2.1.4




Abog. Oswaldo Rojas Alvarado
Subdirector(e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES