

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 137-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 461-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MANUEL ABDON ALMENGOR MUÑOZ**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 1,822.00 m², ubicado a la altura del Km. 303 de la carretera Panamericana Norte, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, 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 13 de julio de 2015 (S.I. N° 16079-2015), Manuel Abdón Almengor Muñoz (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva de 27 de febrero de 2015 (fojas 4 al 6); **2)** copia certificada de búsqueda catastral de "el predio" el 10 de abril de 2015 (fojas 7); **3)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "el administrado" emitido el 29 de abril de 2015 (fojas 8); **4)** plano perimétrico y ubicación de febrero de 2015 (fojas 9); **5)** copia certificada de acta de constatación ocular y declaración judicial de 25 de octubre de 2003 (fojas 10); **6)** copia certificada de acta de constatación ocular y declaración judicial del 12 de abril de 2015 (fojas 11 al 13); **7)** poder simple de "el administrado" a Liliana Elizabeth Sandoval Moreno de 8 de julio de 2015 (fojas 14); y, **8)** copia simple de documento nacional de identidad de Liliana Elizabeth Sandoval Moreno emitido el 2 de julio de 2014 (fojas 15).

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, 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...".

6. 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.

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° 1126-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto 2015 (fojas 16), donde en esta última se determinó lo siguiente:

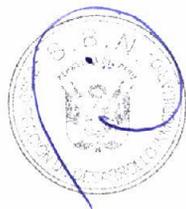
"(...)

4.1 *El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, gráficamente representa un área de 1,822.00 m², lo que representa el 5.70% del predio inscrito en la partida registral N° 11007344 de la Oficina registral de sede Huaraz, con un área gráfica de 31,944.70 m², con registro SINABIP N° 2815-Ancachs (CUS 54992).*

4.2 *Según imágenes referenciales del Google Earth del año 2,010, no se observa ocupación alguna del área solicitada, Asimismo esto es corroborado con las imágenes del STREET VIEW de mayo 2013.*

"(...)":

11. Que, en atención en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y del estudio de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución, se remitió a "el administrado" el Oficio N° 2084-2015/SBN-DGPE-SDDI del 05 de noviembre de 2015 (en adelante "el oficio"), a fojas 23, otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), contados a partir del día siguiente de recibido "el oficio", a efectos de que subsane lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 137-2016/SBN-DGPE-SDDI

"(...)

En ese sentido, de la calificación de su solicitud y de la documentación anexada conforme a los requisitos previstos en las normas antes glosadas, habiendo invocado la causal d) de venta directa, regulada en el artículo 77 de "el Reglamento" y los requisitos detallados en el artículo 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN, deberá presentar adicionalmente nuevos medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 adjuntando para tal efecto, los documentos siguientes:

- 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 con 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, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.*
- iv. *Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.*

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

"(...)"

12. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado el 6 de noviembre de 2015, en el último domicilio consignado en autos (escrito presentado el 13 de julio de 2015 [S.I. N° 16079-2015]) por "el administrado" siendo recibido por éste, conforme consta en "el Oficio" (fojas 23); razón por la cual se tiene por bien notificado "el Oficio", de conformidad con el artículo el numeral 21.1 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹.

13. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario - SID (fojas 24) , 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.

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.

14. 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, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe de brigada N° 1126-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2015, y el Informe de Técnico Legal N° 0152-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MANUEL ABDÓN ALMENGOR MUÑOZ**, por los fundamentos expuestos 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.-

P.O.I. 5.2.1.4




ABOG. Carlos Restegui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
Superintendencia del Bienes Nacionales