



RESOLUCIÓN N° 141-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de marzo de 2016

VISTO:



El expediente N° 222-2013/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **EDUARD MARLON GOICOCHEA GARCIA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 300,00 m², ubicado en el lote 16 de la manzana "17", calle "Melgar", "Villas de Ancón", distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12561822 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, con CUS N° 58056, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



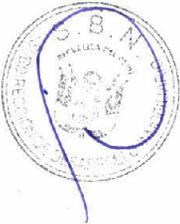
1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012 (en adelante el "Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 5 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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.

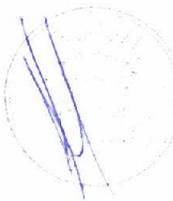


3. Que, mediante escrito presentado el 5 de octubre de 2012 (S.I. N° 16165-2012), Eduard Marlon Goicochea García (en adelante "el administrado") solicitó la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, presentó los documentos siguientes: **1)** plano perimétrico – ubicación de "el predio", del 25 de septiembre de 2012 (fojas 2); **2)** memoria descriptiva de "el predio" (fojas 3 y 4); **3)** copia certificada del documento de identidad (fojas 5); **4)** copia simple de la partida registral N° 12561822 expedida por el Registro de Predios de la Oficina

Registral de Lima – Zona Registral IX – Sede Lima (fojas 6 y 7); **5)** copia certificada del contrato de transferencia de posesión de “el predio” otorgado por Apolinar Jiménez Mendoza a su favor el 23 de julio de 2012 (fojas 8 y 9); **6)** copia certificada del estado de cuenta de impuesto predial y arbitrios municipales, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 23 de julio de 2012 (fojas 10 y 11); **7)** copia de certificada los recibos de pago Nros. 010006221; y 010006222 (fojas 12 y 13); **8)** copia del certificado de constancia de posesión especial, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 28 de diciembre de 2011 (fojas 14); **9)** copia certificada del recibo de consumo de energía eléctrica del mes de septiembre de 2012, emitido por EDELNOR (fojas 15); y, **10)** copia certificada de la declaración jurada de autoavalúo (PU), cancelado ante la Municipalidad Distrital de Ancón el 23 de julio de 2012 (fojas 16 y 17).



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 compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77°¹ 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).



5. 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, e 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.



6. 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”.

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -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 la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. 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 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.

9. 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.



RESOLUCIÓN N° 141-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, el 31 de octubre de 2012, profesionales de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia realizaron la inspección técnica de "el predio", constatando respecto de "el predio" lo siguiente: (1) se encuentra ubicado en la calle Melgar S/N, cuenta con cerco perimétrico de material noble a la parte frontal y una puerta de metal en buen estado; (2) en su interior existe una pequeña construcción de servicios higiénicos y una poza ciega, al fondo del terreno existe un ambiente construido de material noble que funciona como dormitorio, sala y cocina; y, (3) la parte superior es completamente plana y el tipo de suelo es arenoso.

13. Que, en el caso en concreto, mediante oficio N° 203-2013/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2013 (fojas 19), se observó lo siguiente:

"(...)

Sobre el particular, su persona solicita la adjudicación en venta directa de la citada área por causal de posesión contemplada en el literal c) y/o d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, para lo cual cumple con adjuntar la copia legalizada del contrato de transferencia de posesión celebrado entre su persona y la señora Apolinar Jiménez Mendoza de fecha 23 de julio de 2012 y la copia legalizada de la Constancia de Posesión de fecha 28 de diciembre de 2011 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón a favor de la citada señora.

Es preciso señalar, que la antigüedad de la posesión debe desprenderse de la misma ocupación y de los documentos que ofrezca el administrado en calidad de prueba, pudiendo en el caso concreto, adicionar al suyo el plazo posesorio de quien le transfirió el bien, sin embargo, de la revisión de los documentos adjuntos a su solicitud de venta directa no se acredita fehacientemente que su persona tenga la posesión antes del 25 de noviembre del 2010.

(...)"

14. Que, en atención a ello, mediante escrito presentado el 26 de marzo de 2013 (S.I. N° 04954-2013) (fojas 20), "el administrado" pretende subsanar el oficio N° 203-2013/SBN-DGPE-SDDI, presentando –entre otros- los siguientes documentos: **a)** plano perimétrico –ubicación del 25 de septiembre de 2012 (fojas 21); **b)** memoria descriptiva de "el predio" (fojas 22 y 23); y, **c)** copia simple de la constancia de posesión de lote de terreno a favor de Jlmenez Mendoza Apolinar, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancon, el 30 de julio de 2008 (fojas 24).

15. Que, asimismo esta Subdirección mediante oficio N° 1885-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2015 (en adelante “el oficio”) (fojas 25), observó lo siguiente:

“(…)

De la revisión del expediente y los documentos que sustentan el procedimiento de venta directa, se evidencia que la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón a favor de Apolinar Jiménez Mendoza fue remitida en copia simple, no estando acorde a lo establecido en el numeral 6.2° literal j.4) de la Directiva N° 006-2014/SBN. Asimismo se advierte que, estando a la causal invocada y en atención a lo previsto en el numeral 6.2° literal j.6) de la citada Directiva, resulta necesario que presente el Certificado de Zonificación y Vías expedido por la Municipalidad de Ancón, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación existente.

“(…)”.

16. Que, en síntesis, se requirió a “el administrado” que presente la copia fedateada o certificada de la Constancia de Posesión de Apolinar Jiménez Mendoza, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón; y, el Certificado de Zonificación y Vías de “el predio”.

17. Que, corresponde precisar que “el oficio” fue notificado en el domicilio señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, ratificado por “el administrado” en la solicitud descrita en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, No obstante ello, conforme consta en el Acta de Notificación N° 105115 (fojas 26) “ fue dejado bajo puerta en la segunda visita el 2 de octubre de 2015 al no encontrarse “el administrado” u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.² En virtud de lo expuesto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 27 de octubre de 2015.

18. Que, “el administrado” mediante escrito presentado el 21 de octubre de 2015 (S.I. N° 24711-2015) pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección, con la presentación de la documentación siguiente: **1)** copia certificada por notario público de la constancia de posesión de lote de terreno a favor de Jiménez Mendoza Apolinar, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 30 de julio de 2008 (fojas 28); y, **2)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 739-2011-MML-GDU-SPHU, del 01 de julio de 2011 (fojas 29 al 32).

18.1 Sobre la primera observación:

Sobre este extremo cabe acotar que se ha cumplido con subsanar la observación formulada, puesto que ha presentado copia certificada por notario público de la constancia de posesión correspondiente a Jiménez Mendoza Apolinar, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 30 de julio de 2008 (fojas 28).

18.2 Sobre la segunda observación:

Al respecto, debemos precisar que el Certificado de Zonificación y Vías N° 739-2011-MML-GDU-SPHU, expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 1 de julio de 2011, ha sido presentado en copia simple; por lo que no cumple con lo establecido en el numeral 6.2° de la Directiva N° 006-2014/SBN, según el cual, los documentos que sustenten el procedimiento de venta directa deberán ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada. Además, debemos acotar que el referido certificado no se encontraba vigente a la fecha de su presentación (21 de octubre de 2015). Finalmente, apreciamos que no guarda

² "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.



RESOLUCIÓN N° 141-2016/SBN-DGPE-SDDI

correspondencia con "el predio", en tanto que corresponde a un área de mayor extensión.

19. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que "el administrado" no cumplió con lo requerido mediante el Oficio N° 1885-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2015, debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

20. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección comunicar, una vez consentida la presente resolución, 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 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° 162-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EDUARD MARLON GOICOCHEA GARCIA**, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

TERCERO.- DERIVAR el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



[Firma manuscrita]
ABOG. Carlos Renato Sánchez
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario