

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 183-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 121-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARCO RAÚL CRUZADO CORTÉZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 7 531.23 m², ubicado en Talara Alta, distrito de Pariñas, Provincia de Talara, departamento de Piura; 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 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, 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 2 de noviembre de 2017 (S.I. N° 38406-2017), **MARCO RAÚL CRUZADO CORTÉZ**, (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud del artículo 77° de "el Reglamento", sin embargo no precisa la causal bajo la cual ampara su petitorio (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Pedro Ramos Durand (fojas 3 y 4); **b)** plano perimétrico de noviembre de 2010, suscrito por el ingeniero Pedro Ramos Durand (foja 5); y, **c)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Zona Registral N° 1 - sede Piura el 23 de diciembre del 2015 (fojas 6 y 7). Asimismo mediante escrito presentado el 14 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43983-2017) reitera su pedido de venta directa (foja 9).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

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; en concordancia con ello, 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, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la calificación de la solicitud presentada por "el administrado" esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 495-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018 (fojas 13), según el cual se determinó, lo siguiente: i) No es posible determinar la ubicación real de "el predio", toda vez que se identifica deficiencias técnicas y discrepancias respecto de las coordenadas y medidas señaladas en los documentos técnicos presentados (memoria descriptiva y plano perimétrico); ii) No es posible continuar con la evaluación para determinar la titularidad, la libre disponibilidad y el cumplimiento de la causal, debido a que no es posible identificar gráficamente la ubicación real de "el predio"; y iii) "el administrado" debe presentar nueva documentación técnica según las especificaciones señaladas en la Directiva n.°006-





RESOLUCIÓN N° 183-2019/SBN-DGPE-SDDI

2014-SBN "Procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobado por Resolución N°064-2014/SBN, del 05.09.2014.

10. Que, en tal sentido, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 1245-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 15 y 16) por el cual se requirió a "el administrado" lo siguiente: **i)** presente documentación técnica a fin de determinar la ubicación real de "el predio" toda vez que existe discrepancias en las coordenadas y medidas señaladas en la memoria descriptiva y el plano perimétrico; **ii)** precise si su petitorio se enmarca en la causal de venta directa prevista en el literal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento, dado que alega ejercer posesión; **ii)** en el caso de sustentar su pedido en la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" deberá presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente y medios probatorios de posesión expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y que correspondan a "el predio"; y, **iii)** en el caso de sustentar su pedido en la causal d) del citado cuerpo legal deberá presentar medios probatorios, que acrediten formalmente el ejercicio de posesión de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el oficio", para que subsane las observaciones advertidas.

11. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección indicada por "el administrado" en la solicitud presentada el 14 de diciembre de 2017(foja 9), sin embargo, tal como consta en el Acta de Constancia N° 2274074-2, la dirección señalada es un domicilio con dirección incompleta, dado que no determina urbanización o asentamiento humano", por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución del documento (fojas 14).

12. Que, mediante Memorando N° 4079-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018 (fojas 17), se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación de "el Oficio ", siendo publicado en el diario Oficial El Peruano y el diario Expreso, el 6 de diciembre de 2018 (fojas 19 y 20), motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas venció el 2 de enero de 2019. Cabe precisar que no se realizó la notificación personal en el domicilio indicado en su documento nacional de identidad, en la medida que es el mismo que consignó en su solicitud y en donde conforme se indicó en el considerando precedente se encuentra incompleta.

13. Que, mediante escrito presentado el 14 de enero de 2019 (S.I N° 01114-2019) "el administrado" presenta documentación con los que pretende subsanar las observaciones advertidas en "el oficio" (fojas 21 al 27). Cabe señalar que los citados documentos han sido presentados fuera del plazo otorgado (2 de enero de 2019), razón por la cual no pueden ser valorados ; por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido



en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 192-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0218-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARCO RAÚL CRUZADO CORTÉZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de 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.N. 20.1.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES