



RESOLUCIÓN N° 422-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de mayo de 2019



VISTO:

El Expediente N° 209-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARLENE HAYDEE MORÁN CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 49.00 m², ubicada en el Barrio Empleados, al inicio del paseo peatonal (alameda), transitando de Norte a Sur en el distrito de Los Órganos, 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 12 de marzo de 2018 (S.I. N° 07811-2018), **MARLENE HAYDEE MORÁN CRUZ** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", asimismo precisa que para el envío de documentos se considere el domicilio ubicado en calle Luis La Puerta N° 345 departamento 501 – Chama Surco. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos siguientes: **a)** copia fedateada de memoria descriptiva suscrita por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano (fojas 2); **b)** copia fedateada del plano perimétrico suscrito por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano (fojas 4); **c)** copia fedateada del plano de ubicación suscrito por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano (fojas 5); **d)** copia simple de Certificado de Posesión N° 013-99-MDLO emitido por el Consejo Distrital Los Órganos de abril de 1999(fojas 6); **e)** comprobante



único de pago N° 1758 de la Municipalidad de los Órganos (fojas 7); **f)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **g)** recibos de pagos de arbitrios emitidos por la Municipalidad Distrital de los Órganos (fojas 9 y 10); y **h)** copia fedateada de los formularios HR y PU del 2008 hasta el 2018 emitidos por la Municipalidad Distrital de los Órganos (fojas 9 al 35).



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, 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. 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.

6. 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 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.



7. 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", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 429-2018/SBN-DGPE-SDDI el 9 de mayo de 2018 (fojas 36), según el cual se determinó lo siguiente: **i)** 44.17 m² (90,14% de "el predio") se encuentra en un ámbito de mayor extensión denominado Pozo PB-200, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11006230 del Registro de Propiedad inmueble de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura, con CUS N° 53801(fojas 38); **ii)** 4,81 m² (9,86% de "el predio") se encuentra en un ámbito de mayor extensión denominado Concesiones Patria, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11006356 del Registro de Propiedad inmueble de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura, con CUS N° 45978 (fojas 45).



9. Que, mediante escrito presentado el 11 de julio de 2018 (S.I. N° 25459-2018) "la administrada" señala que otorga poder a favor de José Luis Rivas Coello y a Rosaura Rosillo Alemán (en adelante "los apoderados"), a fin de que puedan, entre otros, retirar, pedir información, recibir notificaciones, y que para estos efectos tienen como domicilio el ubicado en el Jr. Luis La Puerta N° 345 departamento 501 – Santiago de Surco (fojas 53).



RESOLUCIÓN N° 422-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:



10.1. La copia simple del Certificado de Posesión N° 013-99-MDLO emitido por el Consejo Distrital Los Órganos de abril de 1999 (fojas 6), consigna según el Informe Preliminar N° 429-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 36) información que no concuerda con los linderos y colindancias señalados en la documentación técnica presentada por "la administrada" en consecuencia no corresponde con "el predio".

10.2. La copia simple de los recibos de pago del impuesto predial y arbitrios emitidos y cancelados ante la Municipalidad Distrital de los Órganos el 17 de setiembre del 2015 (fojas 9), 9 de agosto del 2016 (fojas 9) y 24 de setiembre del 2015 (fojas 10); no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión que se ejerza sobre "el predio", en la medida que han sido cancelados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de la directiva N° 006-2014/SBN¹.

10.3. Las copias simples de las declaraciones juradas de autovaluo PU y HR del 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 emitidas por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 21 de agosto de 2015, sin fecha de cancelación, han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 (fojas 11 al 35) por lo que no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión de "el predio".

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente, mediante Oficio N° 575-2019/SBN-DGPE-SDDI de 22 de febrero de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 54) esta Subdirección solicitó a "la administrada", a través de "los apoderados", presenten medios probatorios que acrediten la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con "el predio"; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

12. Que, del Acta de Notificación de "el Oficio" (fojas 56), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por "la administrada" en el escrito detallado en el décimo considerando de la presente resolución, y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 26 de febrero de 2019 al no encontrarse presentes ninguno

¹ j.1. 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 sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.



de "los apoderados" u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 25 de febrero de 2019; motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444². En ese sentido, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 20 de marzo de 2019.**

13. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), "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 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son **improrrogables**, salvo disposición habilitante en contrario".

14. Que, mediante escritos presentados el 21 de marzo de 2019 por "los apoderados", José Luis Rivas Coello (S.I. N° 09084-2019) (fojas 57) y Rosaura Rosillo Alemán (S.I. N° 09085-2019) (fojas 61), fuera del plazo otorgado, pretenden subsanar la observación adjuntando diversa documentación; razón por la cual, de acuerdo al marco legal descrito en el considerando precedente, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles el 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 nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 486-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019, y los Informes Técnicos Legales Nros. 541 y 542-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARLENE HAYDEE MORÁN CRUZ**, 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. 20.1.1.2.



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

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.

21.5 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."