



RESOLUCIÓN N° 648-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de octubre de 2017

VISTO:

El expediente N° 922-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LIDIA LOURDES RODRÍGUEZ ROSALES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 174,10 m², ubicado en la zona industrial manzana "A" lote 83, sector Talara Alta, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, superpuesto sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11023138 de la Oficina Registral Sullana, signado con CUS N° 45908 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP; 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 24 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32632-2016) Lidia Lourdes Rodríguez Rosales (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 4); **b)** copia simple del contrato de compra venta del 15 de agosto de 2006 (foja 5); **c)** copia simple del documento nacional de identidad de los intervinientes en el contrato antes indicado (foja 7); **d)** copia simple del documento de cesión de posesión del 15 de agosto de 2006 (foja 11); **e)** copia simple del certificado de búsqueda catastral, emitido por SUNARP, el 24 de diciembre de 2014 (foja 12); **f)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio", suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (foja 22); **g)** copia certificada del



Acuerdo de Concejo 82-7-2008-MPT, emitido por la Municipalidad Provincial de Talara, el 2 de julio de 2008 (foja 23); h) copia simple de la Constancia de Posesión N° 368-6-2015-GDT-MPT, emitido por la Municipalidad Provincial de Talara, el 22 de junio de 2015 (foja 25); i) copia simple del Certificado de no interferencia de redes de agua potable y alcantarillado, emitido por EPS Grau S.A., el 16 de agosto de 2007 (foja 26); j) copia simple del Certificado de no interferencia con redes eléctricas, emitido por Electronoroeste ENOSA S.A., el 24 de agosto de 2007 (foja 27); k) copia simple del Informe de Valuación de "el predio", suscrito por el ingeniero Gustavo García Rodríguez, el 26 de junio de 2015 (foja 28); l) copia certificada de recibos de pago y declaraciones juradas (HR y PU) de los años 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 (foja 39).

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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. 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.

8. 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.

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° 346-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2017 (foja 103), concluyendo, entre otros,



RESOLUCIÓN N° 648-2017/SBN-DGPE-SDDI

que "el predio" se superpone totalmente con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana.

11. Que, en ese sentido, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:

- 11.1. La copia del contrato de compra venta (foja 5) y cesión de posesión (foja 11) otorgados a favor de "la administrada", no señalan el área o ubicación del terreno materia de transferencia; sin embargo, al vincularlo con el Acuerdo de Concejo N° 82-7-2008-MPT (foja 23), se observa que se habría otorgado por el área de 410,00 m², área que no coincide con "el predio"; la cual es modificada y otorgada por un área de 661,85 m², la cual tampoco coincide con "el predio" y que por su descripción, no se puede determinar de manera indubitable que guarde relación con el mismo.
- 11.2. La copia certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2010, por el área de 661,85 m², y copia certificada de los recibos de pago de tributos municipales del 2010, con sello de cancelación sin fecha.

12. Que, en virtud a lo expuesto, se emitió el Oficio N° 1196-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2017 (en adelante "el Oficio") (foja 106) requiriendo a "la administrada" documentación que acredite indubitablemente que viene ejerciendo la posesión de "el predio" para sí, con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; para lo cual se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles) contabilizados a partir del día siguiente de la notificación para que subsane la observación bajo apercebimiento de declararse inadmisibles su solicitud.

13. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 25 de mayo de 2017, a Victor Sosa, identificado con documento de identidad N° 70499603, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹, razón por la cual "la administrada" se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 19 de junio de 2017.**

14. Que, en el caso en concreto, "la administrada" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta el vencimiento del plazo señalado,

¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

² 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".

conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 107); sin embargo, mediante escrito presentado el 7 de julio de 2017 (S.I. N° 21843-2017) (foja 108) y escrito presentado el 13 de octubre de 2017 (S.I. N° 35851-2017) (foja 178) "la administrada" pretende subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" para lo cual adjunta documentación; y, solicita la modificación del área de su petitorio, respectivamente; por lo expuesto, el plazo otorgado por esta Subdirección ha sido vencido en exceso, por lo que, no corresponde la revisión de la documentación presentada de manera extemporánea ni analizar la solicitud de modificación del área; siendo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.



15. 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 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; , el Informe de Brigada N° 1306-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 796-2017/SBN-DGPE-SDDI de 19 de octubre de 2017.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LIDIA LOURDES RODRÍGUEZ ROSALES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo sexto de la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 52.14



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