



RESOLUCIÓN N° 0033-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 635-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CONSUELO FLOR LOYAGA RODRÍGUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 572,76 m², ubicado en la Manzana 1 del lote 14, pueblo joven Miguel Grau Sector Tupac Amaru, distrito de El Porvenir, provincia de Trujillo y departamento de La Libertad, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P14030560 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo, con CUS N° 22141, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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 28 de junio de 2019 (S.I. N° 21493-2019), Consuelo Flor Loyaga Rodríguez (en adelante "la administrada") peticionan la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 6); **b)** copia simple de la Resolución N° 0067-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 8 al 13); **c)** copia certificada de la partida registral N° P14030560 del Registro urbano de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 14 al 16); **d)** certificado de zonificación y compatibilidad de uso N° 010-2018-GDU/MDEP emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 7 de setiembre de 2018 (fojas 17); **e)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 128-2018-MDEP-GDU emitido por la



Municipalidad distrital de El Porvenir el 6 de setiembre de 2018 (fojas 18); **f)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Luis Villanueva Llanos (fojas 23, 24); **g)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Luis Villanueva Llanos (Lamina U-01)(fojas 25); **h)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Luis Villanueva Llanos (Lamina P-01)(fojas 27); **i)** certificado de posesión N° 02246-2011/GDU-MDP emitido por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 26 de octubre de 2011 (fojas 29); **j)** copias simples de recibos N° 501-49139921, N° 501-48103912, N° 501-30083152, N° 501-48103911 emitido por la empresa Hidrandina de mayo 2019, enero de 2019 (fojas 30, 38, 44, 49); **k)** constancias de verificación y constatación de vivienda emitidos por el Juez de Paz de Única Nominación, Juan Polo Villalba el 20 de junio de 2019 (fojas 32, 34, 40, 47, 54); **l)** copias simples de documento nacional de identidad de menores de edad (fojas 31, 43, 46, 48, 51, 56, 57); **m)** actas de constatación y verificación de posesión emitidos por el Juzgado de paz Sector Gran Chimú distrito de El Porvenir el 29 de octubre de 2016 (fojas 33, 36, 41, 53); **n)** certificado de posesión N° 301-2014/MDEP-GDU emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 23 de diciembre de 2014 (fojas 35); y, **ñ)** copias simples del acta de nacimiento de menores de edad (fojas 50, 58)

4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto excepcionalmente, por compraventa 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 "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 complementa 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 solo 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 "el Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 0033-2020/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica de "el predio" emitiéndose el Informe de Preliminar N° 863-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2019 (foja 59) en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** corresponde al lote 14 de la manzana 1 del pueblo joven "Miguel Grau" Sector Túpac Amaru, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P14030560 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo, CUS N° 22141(fojas 62); **ii)** constituye un equipamiento urbano de servicios públicos complementarios destinado a salud; **iii)** en el asiento 00007 se declara la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad de acuerdo a lo dispuesto mediante Resolución N° 185-2015/SBN-DGPE-SDAPE de 12 de marzo de 2015 por lo que la administración es del Estado (fojas 67); **iv)** recae en zonificación H Salud (S.P.C.) aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT de 19 de enero de 2012 y con O.M. N° 031-2012-MPT de 21 de noviembre de 2012 destinado a centro de salud, puesto de salud, servicios públicos complementarios destinados al sector salud y compatible con el uso residencial zonificación RDM y zonificación RDA según índice de usos del Plano de Zonificación; y, **v)** de la revisión de la Ficha Técnica N° 1626-2014/SBN-DGPE-SDS, que recoge la inspección técnica realizada el 23 de octubre de 2014 por profesionales de la Subdirección de Supervisión (SDS), se encontró "el predio" ocupado por cinco viviendas denominadas lotes A, B, C, D y E, ratificándose la existencia de una lotización,



11. Que, habiéndose determinado que "el predio" es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, se procedió a evaluar formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre "el predio", advirtiéndose lo siguiente:

- Los certificados de posesión N° 02246-2011/GDU-MDP y N° 301-2014/MDPEP-GDU emitidos por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 26 de octubre de 2011 y el 23 de diciembre de 2014, respectivamente; Constancias de Verificación y constatación de vivienda expedidas por el Juez de Paz de Única Nominación del Sector Miguel Grau-El Porvenir, el 20 de junio de 2019; 29 de octubre de 2016 y junio de 2019; copias simples de los recibos de luz N° 501-49139921; 501-48103912; 501-30083152; 501-48103911 expedidos por Hidrandina en mayo de 2019, enero de 2019, junio de 2013, enero de 2019 y recibo de agua N° 13-12866240-47 expedido por SEDALIB S.A. el 5 de enero de 2016, han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión en "el predio" de acuerdo a la causal c) artículo 77° de "el Reglamento".
 - Copias simples de documentos nacional de identidad de los menores Aisha Namay Yenque, Maryori Palacios Rodríguez, Erik Sebastian Baltazar Asunción, Amanda Namay Palacios, Luis Alberto Namay Palacios, no pueden ser valorados como
- 

documentos idóneos para acreditar formalmente el ejercicio de la posesión en la medida que estos han sido emitidas el 19 de enero de 2017, el 21 de junio de 2015, el 30 de junio de 2011, el 4 de setiembre de 2012, el 6 de julio de 2016 respectivamente, siendo el único el Documento Nacional de Identidad de Yenifer Baltazar Asunción emitido el 5 de mayo de 2010, es decir con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en donde se indica el lote y la manzana, pero no es posible determinar exactamente el área que vendría ocupando, sumando a ello se debe considerar que son documentos que sirven para otorgarle la mejor protección al derecho de identidad.



12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada, indicándole mediante Oficio N° 4584-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 80), del 16 de diciembre de 2019 (en adelante "el Oficio") que se requirió a "la administrada" lo siguiente: **i)** el predio se encuentra ocupado por cinco viviendas denominadas lotes A,B,C,D y E por lo que de ser el caso cada uno de manera independiente solicite la parte del predio que viene ocupando es necesario que presente documentación técnica respecto de cada lote o en su defecto carta poder que acredite la representación de su colectivo; y, **ii)** presenten nueva documentación que acredite la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con cada lote; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsanen 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", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444").



13. Que, "el Oficio" fue notificado el 18 de diciembre de 2019 (fojas 80), en la dirección señalada en su solicitud de venta directa en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019¹, que aprueba el "TUO de la Ley N° 27444", Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual "el administrado" se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 13 de enero de 2020**.

14. Que, mediante escrito presentado el 10 de enero de 2020 (S.I N° 00776-2020) "la administrada" dentro del plazo establecido, adjunta la documentación siguiente: **a)** carta poder legalizada el 6 de enero de 2020(fojas 84); **b)** constancias de verificación y constatación de vivienda emitidos por el juez de Paz de Única Nominación de Rio Seco - El Porvenir, Alcardo G. Ulloa Gi, el 25 de marzo de 2003 (fojas 85 al 89); **c)** copia legalizada del recibo único emitido por el Servicio de Administración Tributaria de El Porvenir (fojas 90); **d)** copia legalizada del recibo N° 501-13005254 emitido por Hidrandina de noviembre de 2006 (fojas 91); **e)** certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de El Porvenir N° 003201 el 28 de enero de 1998 (fojas 92); **f)** copia simple de actas de nacimiento de menores de edad (fojas 93, 94); y, **g)** memoria descriptiva (fojas 95).



15. Que, en virtud de la normativa glosada en el noveno considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "la administrada" ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

- a) Respecto de la presentación de la nueva documentación técnica por cada lote o en su defecto adjuntar carta poder:

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.



RESOLUCIÓN N° 0033-2020/SBN-DGPE-SDDI

"La administrada" adjunta carta poder firmada por su colectivo, para realizar los trámites correspondientes a la solicitud de venta. En tal sentido, se concluye que ha subsanado la primera observación.

b) Respecto a presentar nueva documentación que acredite la posesión antes del 25 de noviembre de 2010:

- Las constancias de verificación y constatación de vivienda emitidas por el Juez de Paz de Única Nominación de Río Seco - El Porvenir, Alcardo G. Ulloa Gi, el 25 de marzo de 2003 (fojas 85 al 89); no cuentan con datos técnicos suficientes para determinar la correspondencia indubitable con "el predio", por lo tanto, no serían idóneos para acreditar formalmente la posesión en el mismo. Asimismo, solo adjunta constancias respecto de los lotes E, A, D, B.
- La copia legalizada del recibo único emitido por el Servicio de Administración Tributaria de El Porvenir (fojas 90); en este, no se aprecia la fecha de cancelación, por lo que no resulta documento idóneo para acreditar formalmente la posesión.
- La copia legalizada del recibo N° 501-13005254 emitido por Hidrandina de noviembre de 2006 (fojas 91); no ha sido emitida por una entidad pública, razón por la cual no cumple con la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"²
- El certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de El Porvenir N° 003201 el 28 de enero de 1998 (fojas 92), no cuenta con datos técnicos suficientes para determinar la correspondencia indubitable con "el predio". Asimismo, indica un área menor de 192 m² que ocuparía Maria Elena Palacios Rodriguez.
- Las copias simples de actas de nacimiento de menores de edad emitidas por la RENIEC el 29 de abril de 2002 y 3 de marzo de 2009 (fojas 93, 94); en la que se indica como dirección (AA.HH. Tupac Amaru calle Cesar Vallejo Mz. 1 Lote 14, distrito de El Porvenir), si bien fueron asentadas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, constituyen una declaración del que registra al menor³ que por sí solo no acredita formalmente la posesión en "el predio" en la medida que solo se refiere a un lote y una posesionaria sin poder correlacionar con la totalidad del predio con el área que vendría ocupando.

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, "la administrada" no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad desde antes del 25 de noviembre de 2010, en consecuencia, no cumple con subsanar la segunda observación.

² j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

³ Artículo 25°. - Es deber y derecho del padre y la madre inscribir de manera individual o conjunta a sus hijos recién nacidos, dentro de los plazos establecidos en los Artículos 23 y 24 de este Reglamento. (D.S. N° 015-98-PCM)



16. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "la administrada" no cumplió con subsanar la observación formulada, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. 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° 37-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 36-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CONSUELO FLOR LOYAGA RODRIGUEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.4



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