



RESOLUCIÓN N° 147-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de febrero de 2020

VISTO:

El expediente N° 618-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NELSON WALTER SANDOVAL MENDOZA**, representado por José Eduardo Flores Alvaran, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 1 041,27 m², ubicado en la Ampliación las Gardenias lote N° 4 Talara Alta, distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura; 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 (en adelante "el T.U.O. de la Ley") y su Reglamento 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, 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 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 28 de mayo de 2019 (S.I. N° 17299-2019), **NELSON WALTER SANDOVAL MENDOZA**, representado por José Eduardo Flores Alvaran (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (fojas 1). Para tal efecto presentan, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (fojas 3); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del representante (fojas 4); **c)** copia simple del testimonio correspondiente al poder general y especial otorgado por "el administrado" ante Notario de la Provincia de

¹ Artículo 77°.- De las causales para la Venta Directa

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

Talara Enrique Guerrero Fowks (fojas 5); **d**) copia simple de la constancia de posesión N° 36-9-1996-MPT emitida por la municipalidad Provincial de Talara el 5 de setiembre de 1997 (fojas 7); **e**) carta N° 104-05-2019-SGDU-MPT, emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 21 de mayo de 2019 (fojas 8); **f**) copia simple de la memoria descriptiva, suscrito por Marco Antonio Herrera Coronado en abril del 2018 (fojas 10); **g**) copia simple del plano perimétrico, suscrito por Marco Antonio Herrera Coronado en abril del 2018 (fojas 13); y, **h**) copia simple del plano de ubicación-localización, suscrito por Marco Antonio Herrera Coronado en abril del 2018 (fojas 14).



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 objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "T.U.O. 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 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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.



RESOLUCIÓN N° 147-2020/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 768-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2019 (fojas 15), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) **344,28 m²** (representa 33,06 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 54561.
- ii) **696,99 m²** (representa 66,94 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11005017 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908.
- iii) Se encuentra inmerso en el lote I concesionado a favor de la empresa GMP S.A. mediante contrato de explotación – servicios, aprobado por D.S. N° 030-94-EM del 24.12.1991, y su estado es vigente.
- iv) Conforme a las imágenes satelitales del Google Earth, se advierte ocupación incipiente en “el predio” con posterioridad al 26 de febrero de 2007; mientras que en la imagen disponible del 02 de abril de 2009 se visualiza ocupación, consistente en un cerco perimétrico que determina un área estimada en 924 m² (equivalente a 88,74 %) dentro de la cual se tiene una edificación con área techada de aproximadamente 48 m², el resto del área de 117,27 m² (11,26 %) se observó libre de ocupación.
- v) En la imagen satelital del 28 de diciembre de 2012 se advierte que el área ocupada se incrementa a 977 m² (equivalente a 93,83 %), siendo que el área techada aumenta a 137 m² y el área libre de ocupación disminuye a 57 m² (equivalente a 5,47 %). La diferencia de 7,27 m² (0,70 %) forma parte de otra área de mayor extensión.
- vi) En la imagen satelital del 21 de marzo de 2019, se advierte que la varía a 1034 m² (equivalente a 99,30 %), y aumenta a 2 las edificaciones con un área techada de 184 m².

10. Que, habiéndose determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección continuando con la evaluación de la solicitud de “el administrado”, mediante Oficio N° 3888-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2019 (fojas 48) requirió a la Municipalidad Provincial de Talara, informe lo siguiente: si la constancia de posesión N° 36-9-1996-MPT, corresponde a “el predio”.

11. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando que antecede, la Municipalidad Provincial de Talara, mediante Carta N° 330-12-2019-SGDU-MPT presentado el 23 de diciembre de 2019 (S.I. N° 40776-2019) (fojas 49), informa que “el predio” si corresponde a los documentos presentados mediante memoria descriptiva y plano de ubicación y plano perimétrico; sin embargo, no cumple con remitir la información requerida.

12. Que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “el administrado”, con los cuales pretende acreditar el cumplimiento de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, advirtiéndose al respecto, lo siguiente:



i) La copia simple de la constancia de posesión N° 36-9-1996-MPT, emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 5 de setiembre de 1997, si bien es cierto ha sido emitida con anterioridad al 2010 y han sido otorgado a favor de “el administrado”, también lo es que describe un área menor a la solicitada (descrito en sus documentos técnicos); asimismo no consigna datos técnicos (colindancias), el cual permita correlacionarlo con “el predio”, por lo que no resulta suficiente para acreditar formalmente el requisito de la posesión.



ii) La carta N° 104-05-2019-SGDU-MPT, emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 21 de mayo de 2019, se observa que describe a un predio con un área menor al área solicitada, además no consigna datos técnicos (colindancias), el cual permita correlacionarlo con “el predio”. Asimismo, ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, motivo por el cual no constituye documento idóneo que acredite la posesión de “el predio”.

13. Que, en ese contexto a través del Oficio N° 242-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el Oficio”) (fojas 50) del 22 de enero de 2020, se le requirió a “el administrado” que presente nuevo medio probatorio que acredite indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de “el predio”, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en virtud del literal k) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; otorgándoseles para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.



14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 23 de enero de 2020, en la dirección señalada en la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por José Flores Alvaran (apodera de “el administrado” conforme se aprecia de la solicitud), quien se identificó con documento nacional de identidad N° 09059200 tal como consta del cargo del mismo (fojas 50), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3² del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el **17 de febrero de 2020**.

15. 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 “T.U.O. 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 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

² Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 147-2020/SBN-DGPE-SDDI



16. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, en el plazo otorgado; razón por la cual 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.



17. 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 156-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero del 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 163-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **NELSON WALTER SANDOVAL MENDOZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES