

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 880-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de septiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 716-2016/SBNSDDI mediante el cual se tramitó el procedimiento de **VENTA DIRECTA** a favor **MARÍA AUREOLA SILVA POLO** del predio de 68 959,00 m², ubicado en el Block 1, COD. Predio PAC 0527 UBIC.RUR. Valle de Jequetepeque, Sector Pampa de Sebastopol, distrito de Pacanga, provincia de Chepén, departamento de La Libertad, inscrito en la Partida Registral N° 11011888 del Registro de Predios de Oficina Registral de Chepén de la Zona Registral V – Sede Trujillo, con CUS N° 110393, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), 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 están 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 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 (el “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 la Resolución N° 420-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio de 2018 (en adelante “la Resolución”) (fojas 150 a 154), se aprobó la venta directa de “el predio” a favor de la señora **María Aureola Silva Polo** (en adelante “la administrada”), en aplicación de la causal de posesión establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, al precio de **US\$ 127 308,92 (Ciento veintisiete mil trescientos ocho con 92/100 dólares americanos)** conforme a la valorización realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, otorgándose el plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación de la citada resolución para que efectúe la cancelación del precio de venta.

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N° 30047, Ley N° 30230, Decreto legislativo N° 1358 y Decreto legislativo N° 1439.

4. Que, mediante Acta de Notificación N° 01199-2018/SBN-GG-UTD del 12 de julio de 2018 (fojas 157), la Unidad de Trámite Documentario procedió a notificar “la Resolución”, en el domicilio consignado por “la administrada” el día 16 de julio de 2018, de conformidad con el numeral 21.4) del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”)².

5. Que, el numeral 6.14.1) de “la Directiva”, establece que en caso el comprador no haya cumplido con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, se dejará sin efecto la venta aprobada mediante resolución administrativa.

6. Que, mediante escrito presentado el 01 de agosto de 2018 [(S.I. N° 28270-2018) fojas 161 a 164], “la administrada” interpone recurso de apelación contra el valor de venta de “el predio”, solicitando que sea rebajado. Al respecto, mediante Resolución N° 0101-2018/SBN-DGPE del 24 de setiembre de 2018 (fojas 170 a 171) la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN declaró improcedente el citado recurso, señalando que no cabe impugnación respecto del valor comercial según lo establecido en el numeral 6.8.3) de la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por Resolución N° 064-2014/SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014, que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad” (en adelante “la Directiva”), dándose por agotada la vía administrativa.

7. Que, mediante Oficio N° 2789-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2018 (fojas 176), esta Subdirección comunicó a “la administrada” que habiendo sido notificada con la Resolución N° 0101-2018/SBN-DGPE el día 01 de octubre de 2018, según consta en la Notificación N° 01863-2018/SBN-GG-UTD (fojas 173), el plazo de diez (10) días hábiles para acogerse al pago con financiamiento bancario venció el 16 de octubre de 2018; sin embargo, aún se encontraba vigente el plazo para efectuar el pago del precio de venta, correspondiente a treinta (30) días hábiles contados a partir de la presente notificación, con vencimiento al 15 de noviembre de 2018, que de no realizarse se procedería a dejar sin efecto la venta aprobada.

8. Que, mediante escrito presentado el 23 de noviembre de 2018 [(S.I. N° 42756-2018) fojas 178], “la administrada” solicitó la ampliación del plazo para el pago del precio de venta; motivo por el cual esta Subdirección, mediante Memorando N° 704-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 (fojas 180), solicitó a la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal (DGPE) que a través de su despacho se formule consulta normativa, a la Dirección de Normas y Registros (DNR), sobre si es posible ampliar el plazo para realizar el pago de un predio materia de venta, si dicha ampliación es solicitada por el administrado dentro del plazo que tenía para realizar el pago y de ser posible ampliar el plazo, por cuántos días mínimo o máximo se otorgaría la ampliación.

9. Que, al respecto, la Dirección de Normas y Registros (DNR) dio su conformidad al Informe N° 0068-2019/SBN-DNR-SDNC del 27 de marzo de 2019 (fojas 182 a 183), emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación, en el que se concluye lo siguiente: **i)** el plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución que aprueba la venta otorgado por el numeral 6.14.1) de “la Directiva” no prevé la prórroga o ampliación de dicho plazo; **ii)** atendiendo a los fines del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) y que el plazo determinado para el pago del precio de venta del inmueble no es un plazo de caducidad o improrrogable puede establecerse su prórroga o ampliación sustentada en la aplicación supletoria de otras normas del SNBE (Directiva N° 001-2016/SBN, “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”³) y del derecho administrativo (TUO de la Ley N° 27444); **iii)** en atención a lo previsto en el literal b) del numeral 6.2.5)⁴ de la Directiva N° 001-2016/SBN y el TUO de la Ley

² “Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

(...)

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.

(...)

³ Aprobada por Resolución N° 048-2016-SBN publicada el 06 de julio de 2016.

⁴ “b. La SDDI puede postergar o suspender el cronograma de pago del precio de venta de los lotes adjudicados, por razones debidamente justificadas y previa autorización de la DGPE.”





RESOLUCIÓN N° 880-2019/SBN-DGPE-SDDI

N° 27444, es factible que en el procedimiento de venta directa de predios estatales la entidad a cargo pueda ampliar el plazo de treinta (30) días hábiles para que el adquirente cumpla con efectuar el pago del valor del inmueble, ello a solicitud del adquirente (interpuesta antes del vencimiento del plazo primigeniamente otorgado), siempre que medie causa debidamente justificada y se cuente con la autorización de la DGPE. De ser el caso, la ampliación del plazo no puede exceder de diez (10) días hábiles, conforme a lo previsto en el numeral 4) del artículo 143° del TUO de la Ley N° 27444⁵.

10. Que, teniendo en cuenta que el plazo para que "la administrada" pudiese cumplir con realizar el pago del valor de "el predio" estuvo vigente hasta el 15 de noviembre de 2018 y que el escrito (S.I. N° 42756-2018) de solicitud de ampliación de dicho plazo fue presentado, el 23 de noviembre de 2018, es decir de forma extemporánea, de acuerdo a lo opinado por la DNR y lo dispuesto por el numeral 147.3)⁶ del artículo 147° del TUO de la Ley N° 27444, corresponde declarar la improcedencia de la referida solicitud de ampliación de plazo.

11. Que, por otro lado, mediante Memorando N° 1142-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 (fojas 184), esta Subdirección solicitó al "SAT" que informe si "la administrada" cumplió con realizar la cancelación del pago del precio de venta establecida en "la Resolución", al haber sido notificada el día 01 de octubre de 2018 con la Resolución N° 0101-2018/SBN-DGPE que confirmó "la Resolución", según consta en la Notificación N° 01863-2018 SBN-GG-UTD (fojas 173). Al respecto, mediante Memorando N° 0152-2019/SBN-OAF-SAT del 04 de abril de 2019 (fojas 186), la "SAT" comunicó que "la administrada" no realizó la cancelación del precio de venta de "el predio".

12. Que, de acuerdo a lo informado por el "SAT" y no habiendo "la administrada" cumplido con cancelar el precio de venta, de conformidad con el numeral 6.14.1) de "la Directiva", corresponde dejar sin efecto la venta aprobada mediante "la Resolución", disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución, debiéndose comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin que proceda de acuerdo a sus competencias.

13. Que, es preciso indicar que tanto "la Resolución" como la presente, no otorgan ningún derecho a "la administrada" a ocupar el predio, ni a realizar trámite alguno ante instancias administrativas, ni a contratar con terceros. Asimismo, esta Superintendencia no asume responsabilidad alguna por las inversiones que se realicen sobre el bien y se reserva la facultad de determinar el mejor uso posible de la propiedad estatal.

⁵ **Artículo 143.- Plazos máximos para realizar actos procedimentales**

A falta de plazo establecido por ley expresa, las actuaciones deben producirse dentro de los siguientes:

(...)

4. Para actos de cargo del administrado requeridos por la autoridad, como entrega de información, respuesta a las cuestiones sobre las cuales deban pronunciarse: dentro de los diez días de solicitados."

⁶ **Artículo 147. Plazos improrrogables**

(...)

147.3 La prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros.

(...)"



14. Que, asimismo, debe tenerse en cuenta que las ocupaciones que se realizan sobre los predios de propiedad del Estado sin contar con un título válido (de propiedad o uso) que haya sido emitido por una entidad competente son ilegales por lo que serán materia de denuncia y sanción, en aplicación de las normas de la materia.

De conformidad con lo establecido en el "TUO de la Ley N° 29151", "el Reglamento" el "ROF de la SBN", la "Directiva N° 006-2014/SBN", la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 1076-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre de 2019.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de ampliación de plazo para realizar el pago del valor comercial presentada por **MARÍA AUREOLA SILVA POLO** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- DEJAR SIN EFECTO la Resolución N° 420-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio de 2018 mediante la cual se aprobó la venta directa por causal de posesión establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, del predio 68 959,00 m², ubicado en el Block 1, COD. Predio PAC 0527 UBIC.RUR. Valle de Jequetepeque, Sector Pampa de Sebastopol, distrito de Pacanga, provincia de Chepén, departamento de La Libertad, inscrito en la Partida Registral N° 11011888 del Registro de Predios de Oficina Registral de Chepén de la Zona Registral V – Sede Trujillo, con CUS N° 10393, a favor de **MARÍA AUREOLA SILVA POLO**.



Artículo 3°.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión y a fin que proceda de acuerdo a sus competencias.

Artículo 4°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MPPF/reaq-jecc
POI N° 20.1.1.19



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