



RESOLUCIÓN N° 110-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N.° 681-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARCELINO LUGO CAAMAÑO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 109,05 m², ubicado en el jr. Luis Pardo Novoa, manzana B1, lote 6 del Barrio Emprendedor Juan Velasco Alvarado, inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11059860 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, Zona Registral N° VII Sede Huaraz signado con CUS N° 52450; 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N.° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 22 de agosto 2017 (S.I N.° 27991-2017), Marcelino Lugo Caamaño (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de la cesión de derechos de posesión emitido el 11 de noviembre de 2013 otorgado por Flormila Jorge Gonzales a su favor (fojas 2); **2)** copia simple del Certificado de Posesión N° 395-2012-MPH-GDUR-DPUR emitido por la Municipalidad Provincial de Huaraz el 28 de diciembre de 2012 (fojas 3); **3)** memoria descriptiva de noviembre de 2012 suscrito por el ingeniero Rafael Augusto



Falcón Rodríguez (fojas 4); **4)** plano de localización y ubicación U-2 de noviembre de 2012 suscrito por el ingeniero Rafael Augusto Falcón Rodríguez (fojas 5); **5)** copia simple de los recibos de único de pago emitido por la Municipalidad Provincial de Huaraz y cancelados el 20 de febrero de 2017 (fojas 6 al 8); **6)** copia simple del estado de cuenta corriente emitido el 20 de febrero de 2017 por la Municipalidad Provincial de Huaraz (fojas 9); **7)** copia simple del Oficio N° 3722-2017/SBN-DNR-SDRC del 8 de agosto de 2017 emitido por esta Superintendencia (fojas 10); **8)** certificado de búsqueda catastral N° 00705-2017 emitido por la Subdirección Registro y Catastro de la SBN (fojas 11); **9)** recibo de agua emitido por EPS CHAVIN S.A con fecha de cancelación el 10 de julio de 2017 (fojas 12); y, **10)** copia de su Documento Nacional de Identidad (fojas 13).

4. Que, el 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, de manera excepcional, objeto de 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 “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 “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 “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establecen 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.



7. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante “TUO 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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.



8. 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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.

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 de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden,



RESOLUCIÓN N° 110-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 el ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.º 431-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2017 (fojas 14), según el cual se concluye que "el predio" se encuentra inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11059860 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, Zona Registral N° VII Sede Huaraz (fojas 16), en mérito de la Resolución N° 106-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de agosto de 2012; no obstante es preciso indicar que en la citada resolución resuelve, entre otros, inscribir la reversión de dominio a favor del Estado y no a favor de esta Superintendencia.

11. Que, en tal sentido esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que: **i)** la copia simple de la cesión de derechos de posesión otorgado por Flormila Jorge Gonzales a favor de "el administrado" es de fecha 11 de noviembre de 2013 (fojas 2), la copia simple del Certificado de Posesión N° 395-2012-MPH-GDUR-DPUR emitido por la Municipalidad Provincial de Huaraz el 28 de diciembre de 2012 (fojas 3), la copia simple de los recibos de único de pago emitido por la Municipalidad Provincial de Huaraz cancelados el 20 de febrero de 2017 (fojas 6 al 8), la copia del estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad Provincial de Huaraz (fojas 9), el recibo de agua emitido por la EPS Chavín S.A facturado y cancelado en julio de 2017 (fojas 12); han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, motivo por el cual no resultan idóneos para acreditar formalmente la posesión de "el predio".

12. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 3220-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 19 y 20), por el cual se requiere a "el administrado" que subsanen dos observaciones concretas: **a)** presentar documentos en los cuales acredite formalmente la antigüedad de la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre del 2010 y que guarde correspondencia con el predio materia de su interés; y, **b)** presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita establecer que el destino que le viene dando a "el predio" es compatible con la zonificación vigente si la hubiese.

13. Que, es preciso indicar que "el Oficio" fue diligenciado al domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa (fojas 1), sito: en Calle Alto Luna lote 31 al 34 Asociación El Golf de Huampani -Chosica, no pudiendo ser notificado por ser una dirección incorrecta al no indicarse etapa, manzana y lotes conforme se indicó en el Acta de Notificación (fojas 18); debido a ello "el Oficio" fue notificado en forma personal en las



instalaciones de esta Superintendencia el 4 de enero de 2018 a "el administrado", quien se identificó con D.N.I. N° 25853896; razón por la cual se tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 26 de enero de 2018.**

14. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 21), vencándose el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo 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, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, "el predio" se encuentra inscrito a favor de esta Superintendencia debiendo ser el Estado, conforme lo indica la Resolución N° 106-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de setiembre de 2012, la cual resuelve revertir en favor del Estado un área de mayor extensión que comprende "el predio". En tal sentido, corresponde que esta Subdirección ponga en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, solicitar ante el Registro de Predios correspondiente la corrección del asiento C00002 de la aludida partida.

16. 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 por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N.° 155-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 120-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **MARCELINO LUGO CAAMAÑO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N.° 8.0.1.4



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