

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 341-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de mayo de 2017

### **VISTO:**

El expediente N° 613-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NELIDA AGUILAR MOROCHO y ERWAN PEÑA CASTRO**, mediante el cual solicitan la **VENTA DIRECTA** de un área de 214,01 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura; 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 16 de octubre de 2015 (S.I. N° 24265-2015), **NELIDA AGUILAR MOROCHO y ERWAN PEÑA CASTRO** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio", en aplicación de lo tipificado en la "la Ley" y argumentando estar en posesión (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Nelida Aguilar Morocho (foja 3); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de Erwan Peña Castro (foja 4); **d)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" (foja 5); **e)** copia simple del plano de arquitectura de "el predio", suscrito por el Ingeniero Civil Pedro Jose Ripalda Fanning (foja 7); **f)** copia simple del plano de cimentación de "el predio", suscrito por el Ingeniero Civil Pedro Jose Ripalda Fanning (foja 8); **g)** copia simple del plano de instalaciones sanitarias de "el predio", suscrito por el Ingeniero Civil Pedro Jose Ripalda Fanning (foja 9); **h)** copia simple de la Constancia N° 019 P-PIU-S-TAL-G.P.E.S.-2012, sobre Inspección Ocular Posesionaria, emitida por la Gobernación Política del distrito de El Alto-Talara-Piura, el 19 de setiembre de 2012 (foja 11); **i)** copia

simple del recibo de electricidad emitido por ENOSA del mes de junio de 2015 (foja 12); **j)** copia simple del Oficio N° 12966-2009/SBN-GO-JAD del 19 de noviembre de 2009 (foja 13); **k)** copia simple de la solicitud de Renovación de Constancia de Inspección Ocular de Terreno del 19 de mayo de 2015, dirigida al Alcalde del Gobierno Distrital de El Alto (foja 17); **l)** copia simple del Comprobante de Caja N° 042775, emitido por la Municipalidad Distrital de El Alto, el 19 de mayo de 2015 (foja 18); **m)** copia simple de la solicitud de Información sobre terreno ubicado entre Templo Evangélico y Dren Fluvial del 22 de julio de 2010, dirigida al Alcalde del distrito de El Alto (foja 19); **n)** copia simple de la solicitud de Inspección Ocular y Emisión de Constancia de Posesión del 27 de setiembre de 2010, dirigida al Alcalde del distrito de El Alto (foja 20); **o)** copia simple del Comprobante de Caja por concepto de Inspección Ocular y Constancia de Posesión emitido por la Municipalidad Distrital de El Alto, el 27 de setiembre de 2010 (foja 21); **p)** copia simple de la solicitud de Garantías Posesorias del 10 de junio de 2010 (foja 22); **q)** copia simple de la solicitud remitido a el Alcalde del Gobierno Distrital de El Alto, a la Gobernadora del distrito de El Alto y a la Policía Nacional del Perú del 10 de junio de 2010 (foja 23); **r)** copia simple de la Esquela de Observación emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, el 9 de agosto de 2010,; **s)** copia simple de plano referencial de “el predio” (foja 25); y, **t)** Copia simple del Oficio Múltiple N° 074-2007/GRP-100000, emitido por el Gobierno Regional de Piura, el 29 de octubre de 2007 (foja 26).



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 setiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, del numeral 6.1) en concordancia con el numeral 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, se desprende 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “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; y, por su parte, el artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada Ley dispone que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

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 respecto 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.

## **RESOLUCIÓN N° 341-2017/SBN-DGPE-SDDI**

8. 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.



9. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 774-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2016 (foja 27), en el cual se determinó lo siguiente:

"(...)

4.1 Comparado "el predio", con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se encuentra superpuesto gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente (100%) con el predio de mayor extensión denominado campamento El Alto – área urbana El Alto, inscrito a favor del **Estado** representado por la **Superintendencia de Nacional de Bienes Estatales – SBN** en la Partida Registral N° 11010747 del Registro de Predios del Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I, Sede Piura, con registro SINABIP N° 1323-Piura y CUS N° 45926 Cabe indicar que revisado el aplicativo SINABIP **existen 1 proceso judicial** en estado Concluido.

"(...)".

10. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el párrafo precedente y del estudio de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución, se observó que "los administrados", señalan ser poseedores de "el predio"; sin embargo no señalaron la causal por la cual solicitan la venta directa, cabe precisar que para los casos de posesión el artículo 77° de "el Reglamento" prescribe las causales c) o d); en ese sentido, se remitió a "los administrados" el Oficio N° 3025-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016 (foja 41), en el cual se les requirió señalar la causal en la que sustenta su pedido y acreditar documentariamente la causal invocada mediante la presentación de los requisitos descritos en el literal j) o l) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", otorgándose el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificado el mismo, para que subsane la observación advertida.

11. Que, es conveniente precisar que el oficio señalado en el considerando precedente, se dirigió a la dirección señalada en el Documento Nacional de Identidad de Nelida Aguilar Morocho, considerando que la dirección indicada en su solicitud no contenía datos exactos para su ubicación (numeración, manzana o lote), conforme al numeral 21.2<sup>1</sup> del artículo 21° de la "Ley N° 27444"; cabe indicar que, el referido documento fue notificado el 28 de diciembre de 2016; razón por la cual se tiene por bien

<sup>1</sup> Régimen de la Notificación Personal

<sup>2</sup> 21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado (...).



notificado "el Oficio", de conformidad con el numeral 21.4<sup>2</sup> del mismo artículo; motivo por el cual, el plazo establecido para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 20 de enero de 2017.**

12. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente, y a fin de cumplir con lo establecido en el numeral 22.1<sup>3</sup> del artículo 22 de la citada Ley, se remitió a la dirección consignada en el Documento Nacional de Identidad de Erwan Peña Castro, el Oficio N° 521-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2017 (foja 43), en el cual se requirió a "los administrados" subsanar las observaciones planteadas a su solicitud de venta directa.

13. Que, es conveniente precisar que el oficio señalado en el considerando precedente, fue notificado el 18 de marzo de 2017; razón por la cual se tiene por bien notificado "el Oficio", de conformidad con el numeral 21.4 antes señalado; motivo por el cual, el plazo establecido para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 12 de abril de 2017.**

14. Que, conforme consta de autos, en relación a los 2 oficios remitidos, "los administrados" no presentaron documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, lo cual se evidencia del resultado de búsqueda efectuada en el SID (foja 42 y 45), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en tales documentos; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

15. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe de Técnico Legal N° 410-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2017.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **NELIDA AGUILAR MOROCHO y ERWAN PEÑA CASTRO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, conforme a lo señalado en el décimo quinto considerando de la presente Resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 5.2.1.3



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

<sup>2</sup> Plazo y contenido para efectuar la notificación

"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".

<sup>3</sup> Notificación a pluralidad de interesados

"22.1 Cuando sean varios sus destinatarios, el acto será notificado personalmente a todos, salvo si actúan unidos bajo una misma representación o si han designado un domicilio común para notificaciones, en cuyo caso éstas se harán en dicha dirección única".