



RESOLUCIÓN N° 715-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 1004-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ISIDORO ALEJANDRO SALGUERO MORAN Y ELIZABET ESTELA PEÑA DE SALGUERO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 326,77 m² ubicado en el Asentamiento Humano Agropecuaria San Pedro S/N, en el distrito de San Andrés, provincia de Pisco y departamento de Ica; 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 13 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43772-2017), Isidoro Alejandro Salguero Moran y Elizabet Estela Peña de Salguero (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Elizabet Estela Peña de Salguero (fojas 3); **2)** constancia de posesión N° 0186-2009 y 001-2005 emitido el 2009 y 2005 por la Municipalidad Distrital de San Andrés (fojas 5 y 6); **3)** Declaración jurada (HR-PR) del 2000 y 2009 emitido por la Municipalidad Distrital de San Andrés (fojas 7 al 11); **4)** copia simple del certificado de búsqueda catastral (foja 12); **5)** memoria descriptiva del diciembre de 2017 suscrito por el arquitecto Elene Tapia Condori (foja 14); y, **6)** plano de localización – ubicación suscrito por el arquitecto Elene Tapia Condori (foja 15).



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, de manera excepcional, objeto de venta 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, "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 "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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 LPAG"), 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. 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, 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° 715-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “el administrado”, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 373-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 abril de 2018 (fojas 38) complementado con el Informe Preliminar N° 690 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2018 según el cual se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11005476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco con CUS N° 20019 (fojas 22) del cual se advierten una serie de independizaciones; y, **ii)** del Certificado de Búsqueda Catastral emitida por la Oficina Registral N° XI - Sede Ica (fojas 100), se advierte que no es posible determinar si “el predio” se encuentra totalmente o parcialmente dentro del ámbito del predio inscrito en la partida N° 40006076, toda vez que no se cuenta con elementos técnicos para su reconstrucción (plano sin coordenadas).

12. Que, es preciso indicar esta Subdirección evaluó los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “los administrados” pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, advirtiendo lo siguiente: **i)** en la medida que no ha sido posible establecer la relación que existe entre “el predio” y el predio descrito en la copia certificada de la constancia de posesión de predio N° 0186-2009 y el certificado de posesión N° 001-2005 emitido por la Municipalidad Distrital de San Andrés (fojas 4 y 5); dado que de acuerdo a las medidas y linderos perimétricos consignadas refiere a un predio de mayor extensión; y, **ii)** el comprobante de pago de 2000 y 2009 (fojas 6 y 9) y la declaración jurada (HR-PR), de los años 2000 y 2009; si bien dichos documentos han sido emitidos con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, también es cierto que de éstos no ha sido posible determinar su correspondencia indubitable con “el predio” (fojas 7 al 11).

13. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1821-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 (fojas 132), por el cual se requiere a “los administrados” que subsanen dos observaciones concretas: **i)** presentar nuevos documentos con los cuales acredite formalmente la antigüedad de la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010 y que guarden correspondencia con “el predio”; y, **ii)** 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. Asimismo se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones contenidas en este último, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva 006-2014/SBN” concordado con el inciso 135.1¹ del artículo 135° del “TUO de la Ley N° 27444”).

¹ Artículo 135° del T.U.O. de la Ley N° 27444

135.1 Ingresado el escrito o formulada la subsanación debidamente, se considera recibido a partir del documento inicial, salvo que le procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento trilateral, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.



14. Que, "el Oficio" se dejó bajo puerta el 15 de agosto 2018, en el domicilio señalado por "los administrados" en su solicitud de venta directa (fojas 131), descrito en el tercer considerando de la presente resolución y se dejó constancia que dicho domicilio tiene puerta de madera, color marrón (fojas 131). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del "T.U.O. de la Ley N.º 27444". Asimismo, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del citado Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció el 10 de setiembre de 2018.



15. Que, conforme consta de autos, "los administrados" no presentaron documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta el vencimiento del plazo otorgado por esta Subdirección mediante "el Oficio", conforme consta de la búsqueda en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 134), 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 expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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 46º 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, el Informe Técnico Legal N° 842-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 1035-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **ISIDORO ALEJANDRO SALGUERO MORAN Y ELIZABET ESTELA PEÑA DE SALGUERO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3º.- 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES