

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 971-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de noviembre de 2018

VISTO:

El expediente N° 818-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CONSUELO FLOR LOYALA RORÍGUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 572, 78 m², ubicada en el lote 14, manzana 1 del Pueblo Joven Miguel sector Túpac Amaru, distrito de El Porvenir, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, la cual se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° P14030560 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral N° V – Sede Trujillo, con CUS N° 22141, 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.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 4 de octubre de 2017 (S.I. N° 34053-2017), Consuelo Flor Loyala Rodríguez (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio” en representación de varias familias invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Trujillo el 20 de septiembre de 2017 (fojas 2); **2)** Informe N° 6916-2017-ZR-V-ST/OC emitida por la Oficina Registral de Trujillo el 15 de septiembre de 2017 (fojas 4); **3)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 5); **4)** plano perimétrico correspondiente a “el predio” de agosto de 2017 (fojas 6); **5)** plano de ubicación y localización correspondiente a “el predio” de agosto de 2017 (fojas 7); **6)** contrato de suministro de energía eléctrica N° 501-00027299 el 25 de febrero de 2002 (fojas 8); **7)** boleta de publicidad emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 30 de junio de 2009 (fojas 9); **8)** comprobante de pago emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 30 de junio de 2009 (fojas 10); **9)** recibos de energía eléctrica emitidas por la Empresa Regional de servicios Publico de Electricidad Electronorte Medio S.A. de agosto de 2006 y noviembre de 2006 (fojas 12, 18 y 19); **10)**



certificación emitida por la Gobernación de El Porvenir del Ministerio del Interior el 20 de octubre de 2001 (fojas 13); **11**) copias simples de los documentos nacional de identidad de Amada Elizabeth Namay Palacios y Luis Alberto Namay Palacios (fojas 14 y 21); **12**) copias simples de las actas de nacimiento emitidas por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (fojas 15 y 22); y, **13**) copia simple del certificado de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 6 de octubre de 2006 (fojas 20).

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 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. Que, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (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".

7. Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia 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.

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.

9. Que, mediante escrito presentado el 27 de abril de 2018 (S.I. N° 15552-2018) "la administrada", impugna el acto administrativo ficto derivado del silencio administrativo negativo operado en el procedimiento de venta directa, al no haberse emitido ningún pronunciamiento sobre la solicitud de venta directa (fojas 27). Por lo que, esta Subdirección mediante memorando N° 1445-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2018 (fojas 30) elevó el expediente, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) para los fines de su competencia.





RESOLUCIÓN N° 971-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, mediante Resolución N° 0067-2018/SBN-DGPE del 11 de junio de 2018 (fojas 34), la DGPE resolvió entre otros, declarar la nulidad de oficio de la resolución ficta y retrotraer el procedimiento con la finalidad de que esta Subdirección evalué la libre disponibilidad de “el predio”.

11. Que, en virtud a lo señalado por la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal, y a fin de determinar la titularidad y la libre disponibilidad de “el predio”, se evaluó la documentación así como los antecedentes registrales, siendo que con el Informe Preliminar N° 775-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2018 (foja 40) se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone totalmente sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P14030560 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo, asignado con CUS N° 22141; **ii)** fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que concluyó su procedimiento con la emisión del título de afectación en uso otorgado en favor del Ministerio de Salud el 30 de marzo de 2000, para que lo destinen al desarrollo de sus funciones (fojas 45); **iii)** con Resolución N° 185-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de marzo de 2015, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por esta Superintendencia respecto del predio y declaró la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado (fojas 47); **iv)** constituye un lote de equipamiento urbano (Área destinada Centro Medico) bien de dominio público; y, **v)** según el plano de zonificación de la Municipalidad Provincial de Trujillo aprobada mediante Ordenanza N° 002-2011-ZT, se encuentra totalmente en zona de usos especiales (ZUE).

12. Que, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, a fin de que proceda la venta directa respecto de un bien de dominio público, “la administrada” además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, deberá constar que el predio materia de venta directa ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos.

13. Que, es preciso indicar que 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 lo siguiente:

13.1. El contrato de suministro de energía eléctrica el 25 de febrero de 2002 (fojas 8), el recibo de energía eléctrica emitido por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio S.A. de agosto de 2006 (fojas 12); el certificado emitido por la Gobernación de El Porvenir del Ministerio del Interior el 20 de octubre de 2001 (fojas 13) y el certificado de posesión emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de El Porvenir (fojas 20); han sido emitidos a favor de terceros y no describen datos técnicos exactos que permitan determinar su correspondencia con “el predio”.



13.2. La boleta de publicidad emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 30 de junio del 2009 (fojas 9), el comprobante de pago emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 20 de junio de 2009 y las actas de nacimiento (fojas 15 y 22), dichos documentos han sido emitidos por entidades públicas en atención a solicitudes de terceros; por lo que dichos documentos no acreditan formalmente la posesión alegada por “el administrado” respecto de “el predio” de conformidad con el numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.



14. Que, mediante el Oficio N° 1794-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 48) se requirió a “la administrada” la documentación siguiente: **i)** acredite que cuenta con facultades de representación de su colectivo o que cuente con personería jurídica inscrita; **ii)** presentar nueva documentación que acredite la antigüedad de la posesión presentando la documentación señalada en los incisos **j)** del numeral 6.2. de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, según corresponda; los mismos que deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa; y, **iii)** adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación, si la hubiere; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 7.3) del artículo 7° de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, Decreto Supremo que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”.



15. Que, “el Oficio” fue notificado el 10 de agosto de 2018, en el domicilio señalado por “la administrada” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Mirian Cruz Pereda, quien se identificó con DNI N° 10200480 y declaró ser trabajador (fojas 48), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) del “T.U.O. de la Ley N.° 27444”¹. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, venció el 5 de septiembre de 2018.



16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 50) “la administrada” no presentó documentos para 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 procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

17. Que, no obstante lo expuesto, corresponde comunicar 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1341-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1143-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2018.

¹ 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 971-2018/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **CONSUELO FLOR LOYALA RORÍGUEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de 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° 8.0.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES