



RESOLUCIÓN N° 045-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de enero de 2019

VISTO:



El Expediente N° 457-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ÓSCAR DIAZ DIAZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 34 827,0635 m², ubicado en el Centro Poblado Ciudad de la Brea, distrito de la Brea, 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 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 17 de mayo de 2018 (S.I. N° 18032-2018), Carlos Oscar Díaz Díaz (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **a)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 12 de abril de 2018 (fojas 2); **b)** copia legalizada de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 5); **c)** copia legalizada del plano perimétrico de febrero de 2018 (fojas 6); y, **d)** actas de inspecciones judiciales del 6 de marzo de 2018 (fojas 7), 23 de enero de 2017 (fojas 8), 20 de octubre de 2016 (fojas 9), 8 de junio del 2010 (fojas 10) y 15 de julio del 2000 (fojas 11), emitidas por el Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, Ricardo Panta Cruz.



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 un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".



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 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 para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.



9. Que, 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, en relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 660-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2018 (fojas 12), según el cual se determinó, lo siguiente: i) existe discrepancia en un área de 215 172,9365 m² entre los datos técnicos consignados en el plano perimétrico y la memoria descriptiva (250 000,00 m²) y el área consignada en su solicitud (34 827,0635 m²); ii) el área de 250 000.00 m² se superpone totalmente con el área inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 11023138 de la Oficina Registral Región Grau-Sede Piura, CUS N° 45908; iii) 250 000.00 m² se superpone totalmente con el Lote VII de la Cuenca Talara con contrato de explotación (licencia) por la Compañía Operadora Sapet Development Peru, advirtiendo la presencia de 14 pozos dentro de "el predio" (foja 14); y iv) según el plano de zonificación de Negritos el área de 250 000.00 m² tiene la calificación de Zona No Apto para Fines Urbanos (NAFU)(foja 14).





RESOLUCIÓN N° 045-2019/SBN-DGPE-SDDI



12. Que, en tal sentido, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1515-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 15), en el que se solicitó a “el administrado” lo siguiente: i) precise si el área materia de venta directa es la de 250 000,00 m² o el área de 34 827,0635 m²; ii) presente nuevos documentos técnicos si el área materia de su interés es la de 34 827,0635 m²; iii) presente nuevos medios probatorios con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; toda vez que las actas de inspección judicial correspondientes al 8 de junio de 2010 (fojas 10) y 15 de julio del 2000 (fojas 11), no describen datos técnicos exactos de “el predio”, que permitan determinar su ubicación exacta, por lo que no resulta posible determinar su correspondencia con éste; y las actas de inspección judicial correspondientes al 6 de marzo de 2018 (fojas 7), 23 de enero del 2017 (fojas 8) y 20 de octubre de 2016 (fojas 9) no acreditan el ejercicio de la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, al haber sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y iv) tener en cuenta que el predio se encuentra en Zona No Apto Para Fines Urbanos (NAFU), sobre lo cual se puede realizar obras de mitigación de riesgo o recreación pasiva; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, uno (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.



13. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, tal como consta en el Acta de Constancia N° 000638 (foja 16) el domicilio se encuentra tapiado con ladrillos, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución del documento. En ese sentido, mediante Oficio N° 1707-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 1 de agosto de 2018 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 18) se reitera la evaluación formal de la solicitud a fin de que subsane las observaciones contenidas en “el Oficio”, siendo dirigido al domicilio indicado en el Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (Los Quipus 530 PPJJ La Victoria, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque), sin embargo fue devuelto indicando en el Acta de Constancia de Notificación N° 001314 (fojas 19) que ya no vive en dicho domicilio.



14. Que, mediante Memorando N° 2803-2018/SBN-DGPE-SDDI de 21 de agosto de 2018 (fojas 20), se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio 1”, el cual fue publicado en el diario Oficial El Peruano el 27 de octubre de 2018 (foja 22) y el diario Expreso el 30 de octubre de 2018 (fojas 24), motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas venció el 23 de noviembre de 2018.

15. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 25) “el administrado” no cumplió con subsanar la observación advertida en “el Oficio 1”, 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

expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 0043-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0066-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARLOS OSCAR DIAZ DIAZ**, 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. 20.1.1.4



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