



RESOLUCIÓN N° 184-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 462-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO PAZOS ALVAREZ** en adelante "el Administrado", mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 000,00 m² ubicado en el sector Puerto Menor San Pablo, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura; 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 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, 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 17 de mayo de 2018 (S.I. N° 18040-2018), **LUIS ALBERTO PAZOS ALVAREZ**, solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal "d" del artículo 77° de "el Reglamento"(fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la oficina Registral de Piura el 14 de febrero del 2018 (foja 2 y 3); **b)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno suscrita el 23 de enero del 2017 por el Juez de Paz de la Urbanización Popular de Talara y anexos (foja 7); **c)** acta de inspección Judicial de constatación suscrita el 15 de julio del 2004 por el Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara (foja 8).



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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" establece 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 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".

7. 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.

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, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "el administrado" esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 771-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2018 (foja 9 al 11), según el cual se determinó, lo siguiente: i) 4 082,89 m² (representa el 58,33% de "el predio") se superpone con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N°11023138 de la Oficina Registral de Sullana (foja10); y; ii) el remanente de 2 917,11 m² (representa el 41,67% de "el predio") se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de la Brea en la partida registral N° 11019797 de la Oficina Registral de Sullana (foja 10).





RESOLUCIÓN N° 184-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “el administrado”, con los cuales pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a los cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN”, advirtiéndose lo siguiente:

- a. El acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno suscrita el 23 de enero del 2017 por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del distrito de Pariñas (fojas 7), ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por lo que no sería idóneo para acreditar la posesión de “el predio”; y
- b. El acta de inspección judicial de constatación suscrita en julio de 2004 por Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del distrito de Pariñas (fojas 8); no cuenta con datos técnicos suficientes para poder determinar la correspondencia con “el predio” por lo que no resulta ser idónea para acreditar la posesión requerida.


11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 1930-2018/SBN-DGPE-SDDI de 15 de agosto de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 44 y 45), se le requirió la documentación siguiente: i) presente nueva documentación técnica que excluya el área de 2 917,11 m² por cuanto no cuenta con inscripción a favor del Estado; y, ii) presente nueva documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (02) días hábiles, 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 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del D.S. N° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

12. 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° 2403347-1 (fojas 43), la dirección señalada es un domicilio con dirección incorrecta dado que no existe la calle N° 70, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución del documento.

13. Que, mediante Memorando N° 4208-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2018 (fojas 46), se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, el cual fue publicado en el diario Oficial El Peruano y el diario Expreso, el 12 de diciembre de 2018 (fojas 48 y 49), motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días



hábiles a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas venció el 9 de enero de 2019. Cabe precisar que no se realizó la notificación personal en el domicilio indicado en su documento nacional de identidad, dado que se ubica en el extranjero.



14. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” no cumplió con subsanar la observación advertida en “el Oficio”, en el plazo otorgado (fojas 50), 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.

15. 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° 191-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0217-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUIS ALBERTO PAZOS ALVAREZ** 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