



RESOLUCIÓN N° 1059-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 452-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANGELA LIÑAN FIGUEROA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 40 000,00 m², ubicada en el Sector Enace, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrita a favor del Estado en la partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 19 de junio de 2017 (S.I. N° 19619-2017), Adela Liñan Figueroa (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral N° 3406285-2017 emitido por la Oficina Registral de Sullana el 31 de mayo de 2017 (fojas 2 y 3); **2)** memoria descriptiva emitida en febrero de 2017 (fojas 5); **3)** plano perimétrico y de ubicación emitido en febrero de 2017 (fojas 6); **4)** constancias de posesión emitidas por el Juez de Paz de la urbanización popular Talara el 3 de diciembre del 2016 (foja 8), 14 de agosto del 2004 (foja 9) y 16 de octubre del 2010 (foja 10);

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 compraventa 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) 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" y el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG").

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 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 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, en relación a la titularidad del predio y como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N° 003-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2017 (fojas 11 al 12), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 45908; **ii)** se superpone con el lote IV con contrato de explotación de la Compañía Graña y Montero Petrolera S.A. (GMP S.A); y, **iii)** se encuentra afectado por el paso de la línea de transmisión de alta tensión de la concesión Lt 220Kv. S.E. Piura Oeste.





RESOLUCIÓN N° 1059-2018/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, de otro lado, ésta Subdirección advirtió, en relación a los documentos con los cuales “la administrada” pretendería acreditar formalmente el cumplimiento de la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento”, que las actas de inspección judiciales realizadas el 14 de agosto del 2004 y el 16 de octubre del 2010 por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 9 y 10), indican área distinta y como colindancia terreno eriazo y camino carrozable; datos técnicos que no permiten determinar su ubicación y correspondencia con “el predio”; y, el acta de inspección judicial suscrita por el Juez de Paz, Ricardo Panta Cruz, el 3 de diciembre de 2016, no puede ser valorada como documento idóneo para acreditar formalmente el ejercicio de posesión, toda vez que, el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular de Talara Alta presidido por el señor Ricardo Panta Cruz, carece de competencia para la emisión de documentos notariales y constancias posesorias a partir del 22 de diciembre de 2015, fecha de emisión de la Resolución Administrativa N° 362-2015-P-CSJSU/PJ, con la cual se establecieron las competencias de los Juzgados de Paz del Distrito Judicial de Sullana.



12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 1298-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 14) esta Subdirección solicitó a “el administrado” lo siguiente: i) presente 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 (2 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”).

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 15 de junio de 2018 (fojas 14), en la dirección señalada en su solicitud de venta directa en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017¹, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 11 de julio de 2018.**



14. Que, es preciso indicar que de conformidad con 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”), “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

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

15. Que, mediante escrito presentado el 12 de julio de 2018 (S.I. N° 25962-2018) (fojas 16), es decir, fuera del plazo otorgado, "la administrada" pretende subsanar la observación adjuntando diversa documentación; razón por la cual, de acuerdo al marco legal descrito en el párrafo precedente, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; 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.

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 de 2017, el Informe de Brigada N° 1465-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1233 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANGELA LIÑAN FIGUEROA**, 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 presente expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 8.0.1.4
8.0.1.6



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