



RESOLUCIÓN N° 044-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 335-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ CARMEN RODAS ESPINOZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 37 987.00 m², ubicado en el Sector La Virgen, Distrito de Culebras, Provincia de Huarney, departamento de Ancash, 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 18 de abril de 2018 (S.I. N° 13941-2018), 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: **1)** copia de documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** certificado de posesión emitido por la Gobernación del distrito de Huarney el 7 de julio del 2005 (fojas 4); **3)** acta de constatación y declaración judicial suscrita por el Juez de Paz, Eliseo Digno Maguiña Colonia, el 23 de febrero de 2018 (fojas 5); **4)** copia simple del Informe N° 005-2018-MDC/SGDU emitido por la Municipalidad distrital de Culebras el 1 de marzo de 2018 (fojas 9); **5)** copia simple del Informe N° 006-2018-MDC/SGDU emitido por la Municipalidad distrital de Culebras el 7 de marzo de 2018 (fojas 11); **6)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura el 20 de febrero de 2018 (fojas 12); **7)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° 11027387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 14); y, **8)** plano perimétrico, de enero de 2018, suscrito por el ingeniero civil Alexander Cornejo Quiroz (fojas 16).

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 las solicitudes, 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° 985-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de septiembre de 2018 (fojas 18), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se superpone totalmente sobre titularidad inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 11028156 de la Oficina Registral de Casma, CUS N° 102676 (foja 21); y, **ii)** 3 387,77 m² que representa el (8.92% de "el predio") se superpone con el ancho de propiedad restringida del sub tramo de la carretera Vía Evitamiento Huarmey de la ruta Nacional PE-1N, Panamericana Norte (foja 19).




RESOLUCIÓN N° 044-2019/SBN-DGPE-SDDI



12. Que, en tal sentido, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2235-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 23), en el que se solicitó a “el administrado” presente nuevos medios probatorios de posesión 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 el acta de inspección judicial emitida por el Gobernador del Distrito de Huarmey, Gomer Benjamín Ocaña Granados, el 7 de julio de 2005 (fojas 4), no puede ser valorada como documento idóneo para acreditar formalmente el ejercicio de posesión, en la medida que, dentro de las funciones generales establecidas en el Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas aprobado por el Decreto Supremo N° 004-91-IN publicado el 15 de noviembre de 1991 y demás normas concordantes vigentes al momento de la expedición de la citada constancia, no se facultaban a las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) a otorgar constancias o certificados de posesión; asimismo no se puede determinar que corresponda a “el predio”; y, el acta de constatación y declaración judicial suscrita por el Juez de Paz, Eliseo Digno Maguiña Colonia, el 23 de febrero de 2018 (fojas 5), se emitió con posterioridad al 25 de Noviembre de 2010; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computado 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° 001608 (foja 24), dicha dirección no pudo ser ubicada por falta de referencia, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo procediéndose a la devolución del documento. En ese sentido, mediante Oficio N° 2858-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 19 de octubre de 2018 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 26) 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” (Culebras Mz G, Lt. 5, distrito de Culebras, provincia de Huarmey, departamento de Ancash), sin embargo también fue devuelto, tal como consta en el Acta de Constancia de Notificación N° 002104 (fojas 27), en virtud que dicha dirección tampoco pudo ser ubicada por falta de referencia.



14. Que, mediante Memorando N° 3939-2018/SBN-DGPE-SDDI de 19 de noviembre de 2018 (fojas 28), 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 23 de noviembre de 2018 (foja 30) y el diario Expreso el 23 de noviembre de 2018 (fojas 31), 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 la observación advertida, el cual dicho plazo legal venció el 17 de diciembre de 2018.

15. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 32) “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° 0044-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0063-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSE CARMEN RODAS ESPINOSA**, 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