



RESOLUCIÓN N° 700-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de agosto de 2019

VISTO:

El expediente N°. 365-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FELICIA RODRIGUEZ FLORES y ARACELI DIANA TIRADO AVILÉS** en adelante "las administradas" mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 457,32 m² ubicada en la Prolongación Grau S/N, Sector Jesús es mi Pastor, en el 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 del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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 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 1 de abril de 2019 (S.I. N° 10845-2019) por "las administradas", solicita la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (foja 1). Para tal efecto, adjuntan - entre otros - la documentación siguiente: **a)** actas de inspección judicial (3) suscritas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular de Talara, Ricardo Panta Cruz el 8 de junio de 2010, el

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



15 de julio de 2004 y el 15 de julio de 2000 (fojas 2,3 y 4); **b)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 9 de noviembre de 2018 (foja 9); y, **c)** copia legalizada de la memoria descriptiva y plano perimétrico (fojas 11 y



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 manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

5. 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.

6. 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 (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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...).”*

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N°. 1272, aprobado mediante D.S. N°. 004-2019-JUS² (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 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.”*

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, en atención a lo señalado en el considerando precedente como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “las administradas”, ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 505-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo de 2019 (foja 13), según el cual se determinó, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 611.4 m² (representa

² Vigente al momento de la emisión de “el Oficio”





RESOLUCIÓN N° 700-2019/SBN-DGPE-SDDI

el 17.684 % de "el predio") y 438.97 m² (representa el 12.697 % de "el predio"), se superpone con el inmueble de propiedad de la Municipalidad Distrital de la Brea – Negritos inscritos sobre áreas de mayor extensión en las partidas Nros. 11009824 y 11019797 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, respectivamente (fojas 16 y 24); **ii**) 2 406.95 m² (representa el 69.619 % de "el predio") se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Región Grau (fojas 26); y, **iii**) se superpone totalmente con el Lote de Contrato de Petróleo denominado Explotación CIA SAPET.

10. Que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "las administradas", y relacionados con el área que se encuentra inscrita a favor del Estado, 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 que las actas de inspección judicial emitidas por el Juez de Paz, Ricardo Panta Cruz, el 08 de junio de 2010 (folios 2), el 15 de julio de 2004 (folios 3), y el 15 de julio de 2000 (folios 4), no describen datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación de "el predio en análisis"; por lo que, no resulta posible determinar la correspondencia con éste.

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 1883-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 28), se requirió a "las administradas" lo siguiente: **i**) replanteen su pedido de venta directa debiendo solicitar para ellos sólo al área que es de propiedad del Estado representado por la SBN, y presentar nueva documentación técnica del área reformulada; y, **ii**) presenten nueva documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con el área reformulada; 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 subsanen 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 146.1 del artículo 146° del D.S. N°. 004-2019-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, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 27 de junio de 2019, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.1 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444; razón por la cual, "las administradas" han sido debidamente notificadas, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación para subsanar las observaciones advertidas venció el 22 de julio de 2019.



13. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “las administradas” no cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, en el plazo otorgado (fojas 29); 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.

14. 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, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019; el Informe de Brigada N° 858-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0863-2019/SBN-DGPE-SDDI de 7 de agosto de 2019.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FELICIA RODRIGUEZ FLORES y ARACELI DIANA TIRADO AVILÉS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

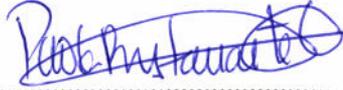
SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.1.1.8.




Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ
Subdirectora del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES