

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 124-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N.° 440-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANGELA LIÑAN FIGUEROA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 141,35 m², ubicada en el Sector Felipe Santiago Salaverry del distrito de Pariñas, provincia de Talara y 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, 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 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 19 de junio de 2017 (S.I N.° 19618-2017), **ANGELA LIÑAN FIGUEROA** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia legalizada de un Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 31 de mayo de 2017 por la Oficina Registral de Sullana (fojas 2); **2)** copia legalizada de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita en enero de 2017 por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 5); **3)** copia legalizada del plano perimétrico y de ubicación suscrito en enero de 2017 por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 6); **4)** actas de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno en forma pública, continua y pacífica, emitida por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Sullana el 31 de diciembre de 2016, 16 de octubre de 2010 y 14 de agosto de 2004 (fojas 9).



4. Que, el procedimiento venta directa 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° 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 "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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. 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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 "la administrada", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.° 240-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2017 (fojas 12), según el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) 1 562,01 m² que representa el 72.95% forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° 11023138 (fojas 15) del Registro de Predios de Sullana, anotado con CUS N.° 45908; ii) 469,41 m² que representa el 21.92% forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° 11007653 (fojas 18) del Registro de Predios de Sullana, anotado con CUS N.° 54561; y, iii) el área remanente de 109,93 m² que representa el 5.13% forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor terceros en la partida registral N.° 11042617 (fojas 20).

10. Que, en la medida que el área de 109,93 m² que representa el 5.13% de "el predio" no puede ser objeto de ningún acto de disposición al ser de titularidad de terceros, esta Subdirección procederá a pronunciarse sobre el área de 2 031,42 m² que representa el 94.87% de "el predio", por ser de competencia de esta Superintendencia, de conformidad con lo previsto en el séptimo considerando de la presente resolución.



RESOLUCIÓN N° 124-2018/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:

11.1 Las actas de inspección judicial emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Talara, Ricardo Panta Cruz, el 16 de octubre de 2010 y 31 de diciembre de 2016, no cumplen con acreditar el plazo de (05) años de ejercicio de la posesión cumplida al 25 de noviembre de 2010. Asimismo, de su revisión no es posible establecer la correspondencia con “el predio”, por cuanto solo indican el área y como colindancias se encuentra rodeada por terrenos eriazos y la carretera Talara-Negritos.

11.2 El acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara, Ricardo Panta Cruz, el 14 de agosto de 2004, ha sido otorgada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, a pesar de cumplir con el plazo de (05) años con ejercicio de posesión anterior al 25 de noviembre de 2010, de su revisión no es posible establecer la correspondencia con “el predio”, por cuanto solo indica el área y como colindancias se encuentra rodeada por terrenos eriazos, propiedad de terceros y el AA.HH. Las Gardenias.

12. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 2636-2017/SBN-DGPE-SDDI, del 5 de octubre de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 22), por el cual se requiere a “la administrada” que subsane dos observaciones concretas: **a)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 109,93 m² (5.13% de “el predio”) de titularidad de terceros; y, **b)** presentar documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 y que guarde correspondencia con el predio materia de su interés.

13. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado el 10 de octubre de 2017 en el domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (fojas 1), descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Santos Mendoza quien se identificó con documento nacional de identidad N.° 03896073 y señaló ser vigilante (fojas 24). En ese sentido, se les tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del D.S. N.° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General”¹. Asimismo, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día

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.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.



hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, venció el 2 de noviembre de 2017.



14. Que, conforme consta de autos, “la administrada” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 26), vencándose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a 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, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 178-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2018 y los Informes Técnicos Legales nros. 138-2018/SBN-DGPE-SDDI y 139-2018/SBN-DGPE-SDDI ambos del 27 de febrero 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 expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N.° 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES