



RESOLUCIÓN N° 660-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 458-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **NELLY GALLO DE PEÑA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 100 000, 00 m², ubicado en el Sector La Devora Panamericana Talara – Piura, en el 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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. Mediante escrito presentado el 17 de mayo de 2018 (S.I. N° 18033-2018), Nelly Gallo De Peña, en adelante “la administrada” solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del artículo 77° por la causal “d” de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura del 14 de febrero del 2018 (fojas 3 y 4); **c)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 5 y 6); **d)** copia legalizada de plano perimetrito y ubicación correspondiente a “el predio” firmada por el ingeniero civil (fojas 7), y; **e)** actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno de los años 2000, 2004, 2010, 2015 y 2016 emitidas por el juez de Paz de Talara Ricardo Panta Cruz (fojas 8 al 12)



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 complementa 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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 623-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2018 (fojas 13) el cual concluye que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, entendiéndose por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° I – Sede Piura con CUS N° 45908.





RESOLUCIÓN N° 660-2018/SBN-DGPE-SDDI

12. 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, advirtiéndose lo siguiente:

12.1 Las actas de inspección judicial emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y anexos del distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura del 2000, 2004 y 2010 (fojas 10 al 12) resultan insuficientes para demostrar el requisito de la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, toda vez que los mismos señalan, entre otros, como colindancias terrenos eriazos del Estado no describiendo mayor información técnica que permita determinar la correspondencia con “el predio”;

12.2 Las actas de inspección judicial emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y anexos del distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura del 2015 y 2016 (fojas 8 y 9), han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, razón por la que no cumplen con la formalidad establecida en el artículo 77° de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

13. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1449-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 27 de junio del 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 16), con el cual se requiere a “la administrada” que presente documentos 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.

14. Que, “el Oficio” se dejó bajo puerta el 5 de julio de 2018 (fojas 15), en el domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (fojas 1), descrita en el tercer considerando de la presente resolución y se dejó constancia que dicho domicilio tiene puerta de Fierro color negro. En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del “T.U.O. de la Ley N.° 27444”. Asimismo, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del citado Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció el 30 de julio de 2018.

15. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó documento alguno subsanando la observación advertida dentro del plazo otorgado por esta Subdirección de “el Oficio”, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 17); 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; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo, teniendo en cuenta para ello lo señalado en la presente resolución.

16. 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, 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° 997- 2018/SBN-DGPE-SDDI ; y, el Informe Técnico Legal N° 788-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **NELLY GALLO DE PEÑA**, 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° 8.0.1.4



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