



RESOLUCIÓN N° 688-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 900-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GUILLERMO SOTO AMORRORTU**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 28 380,00 m², ubicado en la zona industrial de Talara Alta, 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 15 de noviembre de 2016 (S.I N° 31713-2016), **GUILLERMO SOTO AMORRORTU** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** actas de inspección judicial de constatación de posesión emitida por el Juzgado de Paz de la Urbanización Talara de la Corte Superior de Sullana el 20 de marzo de 2004, 25 de septiembre de 2010 y 28 de noviembre de 2015 (fojas 3 a 5); **3)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral de "el predio", emitido por la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 6 a 8); **4)** copia legalizada de la memoria descriptiva visada por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 9); y, **5)** copia legalizada del plano de ubicación de "el predio", visado por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 10).

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 "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" establecen 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, 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 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "el administrado", esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N° 328-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2017 (fojas 11 y 12), según el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) de la evaluación de los documentos técnicos se obtuvo un área de 28 380,27 m², la cual es materia del presente análisis; ii) 27 944,34 m², que representa el 98,46% de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura (foja 18) signado con CUS





RESOLUCIÓN N° 688-2017/SBN-DGPE-SDDI

N° 54561, la misma que se encuentra en saneamiento; y, iii) 435,94 m², que representa el 1,54% de "el predio" se encuentra inscrito a favor de Petróleos del Perú – PETROPERU S.A, en la partida registral N° 11044214 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura (foja 26).

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

11.1 Las actas de inspección judicial emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Talara, Ricardo Panta Cruz, el 20 de marzo de 2004 y 25 de setiembre de 2010, si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, de su revisión no es posible establecer la correspondencia con "el predio", por cuanto solo indica como colindancias que se encuentra rodeada por terrenos eriazos.

11.2 El acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara, Ricardo Panta Cruz, el 28 de noviembre de 2015, ha sido otorgada con posterioridad al 25 de noviembre de 2010. Asimismo, de su revisión no es posible establecer la correspondencia con "el predio", por cuanto solo indica una construcción de material desmontable y como colindancias se encuentra rodeada por terrenos de terceros.

12. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1793-2017/SBN-DGPE-SDDI, del 24 de julio de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 13 a 14), por el cual se requiere a "el administrado" que subsane dos observaciones concretas: **a)** señalar expresamente en que causal se ampara su pedido, toda vez que existe discrepancia entre la sumilla de la solicitud (causal c) y el contenido de esta (causal d); **b)** presente nueva documentación técnica de conformidad con especificaciones técnicas señaladas en la Directiva N° 006-2014/SBN, excluyendo el área de 435,94 m², que representa el 1,54% de "el predio", por no constituir un bien titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia; y, **c)** presente documentación que sustente la causal invocada.

13. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado en el domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa (fojas 1), descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Guillermo Soto Zapata, quien se identificó como padre de "el administrado" (fojas 15 y 16). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del "TUO de la LPAG"¹. Asimismo, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término

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

de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, venció el 21 de agosto de 2017.

14. Que, conforme consta de autos, "el administrado" 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 17), venciendo 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, el Informe de Brigada N° 1385-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 836-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **GUILLERMO SOTO AMORRORTU**, 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° 52.14



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