



RESOLUCIÓN N° 784-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 105-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FABIOLA FIESTAS ZEGARRA DE ANTON**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 125,49 m² ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito en la partida N° 11004815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I Sede 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 5 de febrero de 2018 (S.I. N° 03753-2018), Fabiola M. Fiestas Zegarra de Antón (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" por la causal c) 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)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Manuel Renato Antón Fiestas (fojas 3); **3)** copia simple de la acta de constatación judicial de posesión del 10 de mayo de 2010 suscrito por el Juez de Paz de 1ra Nominación de Talara - Piura (foja 4); **4)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 21 de agosto de 2015 por la Oficina Registral de Piura Zona Registral N° I Sede - Piura (foja 5 y 6); **5)** copia simple de memoria descriptiva de julio de 2015 (fojas 9); **6)** copia simple de memoria descriptiva de julio de 2011 suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 14); **7)** copia simple del plano de ubicación suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 17); y, **8)** copia simple del plano (fojas 19)



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 Preliminar N° 694-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2018 (fojas 21) según el cual se determinó que no ha sido posible determinar la ubicación exacta de "el predio", toda vez que de la documentación presentada (memoria descriptiva, planos de ubicación y perimétrico), refieren a tres áreas distintas entre sí y con ubicaciones diferentes.





RESOLUCIÓN N° 784-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en atención a lo expuesto, en los considerandos que anteceden, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada", requiriéndole mediante el Oficio N° 1639-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2018 (en adelante "el Oficio"), que subsane dos observaciones concretas: **a)** presentar documentación técnica conforme a las especificaciones técnicas señaladas en la Directiva N.° 006-2014/SBN; y, **b)** presentar documentos con los cuales acredite formalmente la antigüedad con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, los que a su vez deben guardar correspondencia con el predio materia de su interés; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (dos días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.



12. Que, "el Oficio" se dejó bajo puerta en la segunda visita realizada el 26 de julio de 2018, en el domicilio señalado por "la administrada" en su solicitud de venta directa toda vez que en la primera visita realizada el 25 de julio de 2018 no se encontraba "la administrada" o persona alguna dejándose constancia además que el domicilio tiene puerta de madera color marrón conforme lo indicado por el acta de notificación bajo puerta (fojas 22); en ese sentido, se le tiene por bien notificado 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 (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación del citado Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció **el 20 de agosto de 2018**.



13. Que, mediante el escrito presentado el 15 de agosto de 2018 (S.I. N° 30105-2018) (fojas 25), dentro del plazo establecido para subsanar "la administrada" adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia legalizada de la constancia de inspección judicial de posesión del 26 de setiembre de 2010 emitido por el Juez de Paz del Poder Judicial (fojas 26); **b)** copia certificada de la memoria descriptiva de mayo de 2018 suscrito por el ingeniero Víctor Cano Guerrero (fojas 27 al 29); **c)** plano perimétrico de mayo de 2018 suscrito por el ingeniero Víctor Cano Guerrero (fojas 30); y, **d)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero Víctor Cano Guerrero (fojas 31).



14. Que, en virtud de la nueva documentación presentada por "el administrado" esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1009-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2018 (foja 32), en el que se determinó que el área requerida en venta directa es 125,49 m² se encuentra inscrito en la partida N° 11004815 del Registro de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I Sede Piura a favor del Estado – Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú y afectada a su favor en mérito de la Resolución Directoral Regional N° 051-88-VC-6100 del 11 de noviembre de 1988 (fojas 34); así como existe duplicidad registral con la partida N° 11037661 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I - Sede Piura de titularidad de la Asociación Pro Vivienda de Servicios Nuevos de Petróleos del Perú – Operaciones en el Noroeste y la citada partida N° 11004815.

15. Que, de acuerdo a lo expuesto "el predio" se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa, el cual constituye un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"² y el artículo 2° del Decreto Supremo N° 024-DE/SG³.

16. Que, en atención a lo señalado en el décimo cuarto y décimo quinto considerando de la presente resolución, ha quedado demostrado que "el predio" constituye un bien de dominio público, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, por parte de esta Subdirección en mérito a su carácter intangible e imprescriptible, razón suficiente para que la pretensión de "la administrada" debe ser declarada improcedente, debiéndose disponer el archivo del procedimiento, una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, en tal sentido, se prescinde de la calificación formal sobre el cumplimiento de los requisitos formales establecidos en "la Directiva N° 006-2014/SBN" referidas a la casual invocada por "el administrado" al haberse determinado que "el predio" no es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado.

18. 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 Técnico Legal N° 911-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 1139-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **FABIOLA FIESTAS ZEGARRA DE ANTON**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- 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

¹ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y **afectados en uso a la defensa nacional**, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley (el resaltado es nuestro).

³ Artículo 2°.- Declárase intangible los inmuebles afectados a los institutos de las Fuerzas Armadas y demás Organismos componentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa en todo el territorio nacional, con la finalidad de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros.