




RESOLUCIÓN N° 1115-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de diciembre de 2018


VISTO:

El Expediente N° 456-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS OSCAR DIAZ DIAZ**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 34 827,0635 m², ubicado en el Centro Poblado Ciudad de la Brea, distrito de la Brea, Provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,


CONSIDERANDO:



1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 17 de mayo de 2018 (S.I. N° 18031-2018), Carlos Oscar Díaz Díaz (en adelante "el administrado"), petitiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **1)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 12 de abril de 2018 (fojas 2); **2)** copia legalizada de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 5); **3)** copia simple del plano perimétrico de febrero de 2018 (fojas 6); y, **4)** actas de inspecciones judiciales del 6 de marzo de 2018 (7), 23 de enero de 2017 (8), 11 de agosto del 2015 (fojas 9), 8 de junio de 2010 (10) y 15 de julio del 2004 (fojas 110), emitidas por el Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, Ricardo Panta Cruz (fojas 7, 8, 9, 10 y 11).

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 la solicitud, 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, en relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 624-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2018 (fojas 12), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: i) se encuentra superpuesto totalmente sobre titularidad inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 11023138 de la Oficina Registral Región Grau-Sede Piura, CUS N° 45908 (foja 20); y ii) aproximadamente 2,89% constituye zona de dominio restringido (foja 14).

12. Que, a fin de determinar con exactitud el área que se superpone con la zona de dominio restringido, esta Subdirección procedió a requerir información a la Dirección General de Capitanes y Guardacostas (DICAPI), con Oficio N° 1464-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 2 de julio de 2018 (fojas 17), la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con "el predio". Al respecto, mediante Oficio G. 1000-1240 presentado el 30 de julio de 2018 (fojas 19), la DICAPI, nos informa, entre otros, que el área en consulta se encuentra a una distancia aproximada de 265 metros del perfil costero, fuera de la jurisdicción de la autoridad marítima nacional.





RESOLUCIÓN N° 1115-2018/SBN-DGPE-SDDI

13. Que, en ese orden de ideas, se amplió el diagnóstico técnico realizado en el informe preliminar N° 624-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2018 (fojas 12), a través del informe preliminar N° 1104-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018 (fojas 23) según el cual se concluyó que “el predio” se encuentra en ámbito donde no aplica la ley de playas.

14. Que, en tal sentido, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2744-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 26), en el que se solicitó a “el administrado” lo siguiente: i) presente nuevos medios probatorios 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; toda vez que las actas de inspección judicial correspondientes al 8 de junio de 2010 (fojas 10) y 15 de julio del 2004 (fojas 11), no describen datos técnicos exactos de “el predio”, que permitan determinar su ubicación exacta, por lo que no resulta posible determinar su correspondencia con éste; y las actas de inspección judicial correspondientes al 6 de marzo de 2018 (fojas 7), 23 de enero del 2017 (fojas 8) y 11 de agosto de 2015 (9) no acreditan el ejercicio de la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, al haber sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente

15. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado a “el administrado” en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita, realizada el 23 de octubre de 2018, según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 25), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), en la medida que en la primera visita realizada el 15 de octubre de 2018, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 13 de noviembre de 2018.

16. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 28) “el administrado” no cumplió con subsanar la observación advertida en “el Oficio”, en el plazo otorgado, 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.

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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.



17. 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, 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, el Informe de Brigada N° 1534-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de diciembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1292-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARLOS OSCAR DIAZ DIAZ**, 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES