



RESOLUCIÓN N° 114-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 771-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ FERNANDO VALDÉZ RAMÍREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 800,83 m² ubicado al lado izquierdo de la carretera Talara Negritos y al Sur de Urbanización Los Jazmines – Talara, en el distrito de Pariñas, Provincia de Talara, 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 13 de setiembre de 2017 (S.I. N° 31218-2017), **JOSÉ FERNANDO VALDÉZ RAMÍREZ**, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en virtud del artículo 77° de “el Reglamento” sin embargo no precisa la causal bajo la cual ampara su petitorio (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva suscrita en setiembre del 2005 por ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 4 y 5); **2)** plano de ubicación - localización suscrita en setiembre del 2005 por ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 6); **3)** plano perimétrico suscrito en setiembre del 2005 por ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 7); **4)** copia simple de su documento de identidad (fojas 8); **5)** acta de inspección judicial suscrita el 14 de julio del 200 por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos del distrito de Pariñas (fojas 9); **6)** constancia de posesión N° 372-2012-GDT –MPT, emitida el 22 de mayo de 2012 por el Ingeniero Manuel Antonio Santos Zapata, Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 10); y, **7)** 3 fotos (fojas 11 al 13).





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 objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, 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.

6. 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1330-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2018 (fojas 14 al 16), según el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) se superpone con el predio matriz inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908 (fojas 17); y, iv) de acuerdo al Plan de usos del suelo – área de expansión 1999-2012 – Lámina N° 30B elaborado por el Instituto Nacional de Desarrollo Urbano – INADUR, "el predio" cuenta con Zonificación ZPE (Zona de Protección Ecológica).

9. Que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "el administrado", con los cuales pretende acreditar el ejercicio de su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

- a. El acta de inspección judicial suscrita el 14 de julio del 2000 por el Juez de Paz de única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos del distrito de Pariñas (fojas 9), con la que pretende acreditar su posesión, no describe datos técnicos suficientes, que permitan determinar su correspondencia con "el predio"; y





RESOLUCIÓN N° 114-2019/SBN-DGPE-SDDI



- b. La constancia de posesión N° 372-05-2012-GDT-MPT emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 22 de mayo del 2012 (fojas 21); ha sido suscrito con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010 (fojas 10) por lo que no resulta ser idónea para acreditar la posesión requerida.

10. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 3458-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2018 (en adelante "el Oficio") por el cual se requirió a "el administrado" lo siguiente: **i)** precise si su petitorio se enmarca en la causal de venta directa prevista en el literal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento" dado que alega ejercer posesión; **ii)** en el caso de sustentar su pedido en la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" deberá presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente y nuevos medios probatorios de posesión expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y que correspondan a "el predio"; y, **iii)** en el caso de sustentar su pedido en la causal d) del citado cuerpo legal deberá presentar nuevos medios probatorios, que acrediten formalmente el ejercicio de posesión de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; otorgándosele 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 las observaciones advertidas.



11. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" se dejó bajo puerta en la segunda visita realizada el 28 de noviembre de 2018 en el domicilio señalado en su documento de identidad (fojas 1), al no encontrarse a "el administrado" u otra persona, dejándose constancia además que dicho domicilio tiene puerta de fierro color blanco conforme lo indicado por el acta de notificación bajo puerta (fojas 19). 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"¹. 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 de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, venció el 21 de diciembre de 2018. Cabe precisar que el citado "Oficio" no fue dirigido en la dirección indicada en su solicitud de venta directa, Urbanización Los Jazmines – Talara, dado que es una dirección incompleta al no indicar numeración.



12. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 50) "el administrado" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas 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 procedimiento una vez consentida quede la presente. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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.

13. 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° 0138-2019/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 115-201/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **JOSÉ FERNANDO VALDÉZ RAMÍREZ**, 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° 20.1.1.4



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