



RESOLUCIÓN N° 445-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de mayo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 266-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROBERTO CARLOS RAMOS AYALA**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 100 000,00 m², ubicada en el Sector de la Carretera Talara-Sullana, en el distrito de Pariñas, provincia y 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 22 de febrero de 2019 (S.I. N° 05904-2019), Roberto Carlos Ramos Ayala (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del recibo de ingreso por concepto de constancia de posesión emitido por la municipalidad distrital de La Brea el 18 de febrero de 2019 (fojas 2); **2)** copia simple de la solicitud de constancia de posesión del 21 de febrero de 2019, tramitada ante la municipalidad distrital de La Brea (fojas 3); **3)** copia simple del recibo de ingreso por concepto de inscripción del predio al sistema, emitido por la municipalidad distrital de La Brea el 18 de febrero de 2019 (fojas 4); **4)** copia simple de la solicitud de inscripción del predio del 21 de febrero de 2019, tramitada ante la municipalidad distrital de La Brea (fojas 5); **5)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral correspondiente a "el predio", expedido por la Oficina Registral de Piura el 21 de setiembre de 2018 (fojas 6); **6)** copia certificada del plano perimétrico correspondiente a "el predio", suscrito por el ingeniero civil Pedro Jose



Ripalda Fanning en setiembre de 2010 (fojas 10; **7**) copia certificada de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio", suscrita por el ingeniero civil Pedro Jose Ripalda Fanning (fojas 11); **8**) acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica, emitida por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz de la urbanización Popular Talara y Anexos, el 8 de junio de 2010 (fojas 12); y, **9**) acta de inspección judicial de constatación emitida por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz de la urbanización Popular Talara y Anexos, el 15 de julio de 2004 (fojas 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, 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. 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.



6. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto 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 6.3) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".



7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 351-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019 (fojas 14), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: i) se superpone totalmente con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908 (fojas 18); ii) 48 136,86 m² (48,14% de "el predio") se encuentra en el distrito de Pariñas y 51 863,12 m² (51,86 % de "el predio") en el distrito de La Brea; iii) las actas de inspección judicial presentadas por el administrado no acreditan su posesión respecto de "el predio", ya que no consignan información suficiente que permita determinar la ubicación de éste; y, iv) 14 833.72 m² (14.83% de "el predio") se encuentra dentro del ámbito de la inspección realizada el 30 de junio de 2016, que dio mérito a la Ficha Técnica N.° 1656-2016/SBN-DGPE-SDS del 15 de julio de 2016, en el que se indica que se encuentra desocupado (fojas 20).

9. Que, en tal sentido debemos señalar que, "el administrado" peticiona la venta directa de "el predio" amparándose en el numeral d) del artículo 77° de "el Reglamento", por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar su requerimiento en el marco de la causal invocada, la que prevé los siguientes requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05)



RESOLUCIÓN N° 445-2019/SBN-DGPE-SDDI

años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



10. Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.



11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "el administrado" a través del Oficio N° 1370-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 21), requiriéndole lo siguiente: **i)** nueva documentación técnica en la que excluya el área de 14 833.72 m² (14.83% de "el predio"), que se encuentra desocupada conforme a lo descrito en la Ficha Técnica N° 1656-2016/SBN-DGPE-SDS; y, **ii)** nuevos medios probatorios que acrediten la posesión mayor a (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con "el predio", dado que los que adjuntó, tal como se le indicó, no resultan idóneos; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de tres (3) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo 6° de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el "TUO de la Ley N° 27444".



12. Que, el 22 de abril de 2019 "el Oficio" fue notificado en el domicilio señalado por "el administrado" en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, encontrándose en dicha diligencia a Liliana Romero Palomino, identificada con DNI 40250433, quien declaró ser su esposa, conforme se advierte del cargo del referido oficio (fojas 21). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4¹ del artículo 21 del "T.U.O. de la Ley N° 27444". Por lo que el plazo legal para subsanar las observaciones de "el oficio" venció el 16 de mayo de 2019.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 24) "el administrado" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" en el plazo otorgado, por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiéndose declarar inadmisibles su pedido 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 teniendo en cuenta las observaciones

¹ 21.4. Ley N° 27444, La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

realizadas y que debe contar con los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 550-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 0568-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROBERTO CARLOS RAMOS AYALA**, 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. 20.1.1.2.



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