



RESOLUCIÓN N° 674-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de julio de 2019

VISTO:

El expediente N° 611-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUAN PEDRO ECHE CRUZ** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 886,670 m², ubicada 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 del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 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 18 de junio de 2018 (S.I. N° 22505-2018) Juan Pedro Eche Cruz (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (foja 1).

1 Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura – Zona Registral N° I – Sede Piura, el 29 de mayo de 2018 (foja 2); **b)** plano perimétrico del 28 de mayo de 2018 (foja 4); **c)** memoria descriptiva de “el predio” suscrito por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 5); **d)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning, de mayo de 2018 (foja 6); **e)** acta de inspección judicial suscrita por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara, Ricardo Panta Cruz el 1 de agosto de 2016 (foja 7); **f)** acta de inspección judicial suscrita por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara, Ricardo Panta Cruz el 16 de febrero de 2018 (foja 8); **g)** acta de inspección judicial suscrita por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara, Ricardo Panta Cruz el 21 de agosto de 2017 (foja 9); **h)** acta de inspección judicial suscrita por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara, Ricardo Panta Cruz el 8 de junio de 2015 (foja 10); **i)** acta de inspección judicial suscrita por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara, Ricardo Panta Cruz el 8 de junio de 2010 (foja 11); **j)** acta de inspección judicial suscrita por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara, Ricardo Panta Cruz el 15 de julio de 2004 (foja 12); y, **k)** acta de inspección judicial suscrita por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara, Ricardo Panta Cruz el 15 de julio de 2000 (foja 13).



4. Que, el presente procedimiento administrativo 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 dominio privado 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.



8. 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.

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 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



RESOLUCIÓN N° 674-2019/SBN-DGPE-SDDI

invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 1091-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2018 (foja 14) en el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** 591,86 m² (66.75% de "el predio") se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana signado con CUS N° 45908; y, **ii)** el área remanente de 294,81 m² (33,25 % de "el predio") se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor de la Municipalidad provincial de Talara, en la partida registral N° 11042617 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana (fojas 22).

11. Que, esta Subdirección mediante el Oficio N° 2027-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2019, en adelante "el Oficio" (foja 27), requirió a "el administrado" presente lo siguiente: **a)** nueva documentación técnica en la que excluye el área que es de titularidad de la Municipalidad provincial de Talara; y, **b)** nueva documentación que acredite la posesión con una antigüedad de 5 años cumplida el 25 de noviembre de 2010, la cual además debe corresponder con "el predio", dado que conforme se le indicó la documentación presentada no cuenta con datos técnicos que permita establecer su correspondencia con este y ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

12. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 21 de junio de 2019, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.1 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444, razón por la cual "el administrado" ha sido debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 17 de julio de 2019.

13. Que, mediante escrito presentado el 12 de julio de 2019 (S.I. N° 23378-2019) (foja 32) es decir dentro del plazo otorgado, "el administrado" presenta los documentos siguientes: **i)** copia certificada de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 35); **ii)** copia certificada de plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning, de junio de 2019 (foja 36); **iii)** acta de inspección judicial suscrita por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara, Ricardo Panta Cruz el 16 de febrero de 2018 (foja 37); y, **iv)** acta de constatación judicial suscrita por el Juez de Paz de Primera Nominación Talara Alta, Francisco Chiroque Reyes el 19 de octubre de 2005 (foja 40)

14. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar si "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el décimo primer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:



14.1 Respecto a presentar nueva documentación técnica:

Se advierte que, "el administrado" presentó la documentación técnica siguiente: i) copia certificada de memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 35); y, ii) copia certificada de plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning, de junio de 2019 (foja 36). Al respecto, esta Subdirección mediante Informe Preliminar N° 823-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2019 (fojas 41), determinó que la documentación técnica presentado por "el administrado" corresponde al predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, signado con el CUS N° 45908.

En tal sentido, se concluye que ha subsanado la primera observación.

14.2 Respecto a presentar nueva documentación que acredite la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010:

Corresponde determinar formalmente si la documentación presentada por "el administrado" cumple formalmente con acreditar el ejercicio de posesión sobre "el predio" con una antigüedad de 5 años cumplida el 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN", conforme se detalla a continuación:

- En cuanto al acta de inspección judicial suscrita por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara, Ricardo Panta Cruz el 16 de febrero de 2018 (foja 37); no constituye documentación idónea para demostrar la posesión con una antigüedad de 5 años cumplido el 25 de noviembre del 2010 por cuanto ha sido expedida con posterioridad ha dicho periodo.
- Asimismo, el acta de constatación judicial suscrita por el Juez de Paz de Primera Nominación Talara Alta, Francisco Chiroque Reyes el 19 de octubre de 2005 (foja 40) no describe datos técnicos exactos que permitan determinar su correspondencia con "el predio".

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, por "el administrado" no se encuentra acreditado formalmente el ejercicio de posesión con una antigüedad de 5 años cumplida el 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.

15. Que, es conveniente precisar que "el administrado" no ha cumplido con subsanar la segunda observación contenida en "el Oficio", por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

16. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 070-2019/SBN-GG, el Informe de Brigada N° 824-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 839-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2019.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 674-2019/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUAN PEDRO ECHE CRUZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. N° 20.1.1.4.



Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES