



RESOLUCIÓN N° 851-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 639-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROBERT ALONSO PALACIOS PEÑA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 9 988,12 m², ubicado en el Centro Poblado Ciudad de la Brea, distrito de la Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante "el predio";

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 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 10 de junio de 2019 (S.I. N° 18965-2019), **ROBERT ALONSO PALACIOS PEÑA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1), para lo cual adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral, emitido por Abogado Certificador de la Oficina Registral de Piura, el 10 de abril de 2019. (foja 02); **b)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Pedro Jose Ripalda Fanning (foja06); **c)** copia legalizada del plano perimétrico y de ubicación suscrito por el ingeniero civil Pedro Jose Ripalda Fanning, de marzo de 2019 (foja 07); **d)** copias simples de los comprobantes de pago N° 045787 y N° 045786 con sello de cancelado del 23 de marzo de 2018, emitido por la Municipalidad de la Brea – Negritos (fojas 08 y 10); **e)** copias simples del importe proyectado por contribuyente, emitido por la Municipalidad Distrital La Brea – Negritos, el 20 de marzo de 2018 (fojas 09 y 11); y, **f)** actas de inspecciones judiciales suscritas por el Juez de Paz,



Ricardo Panta Cruz, del 08 de agosto de 2010, 08 de junio de 2015 y 01 de agosto de 2016 (fojas 12 al 14).

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 subasta pública, y de manera excepcional, de compraventa 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, 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 Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

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.

7. Que, el artículo 48° de "el Reglamento", regula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.



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 Sub Dirección 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, de la evaluación de la documentación técnica, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 795-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019 (foja 15) el cual concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** corresponde a un área de 9 592,46 m²; **ii)** se superpone en su totalidad dentro del ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales en la partida registral N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana y signado con CUS N° 54561; **iii)** se superpone totalmente con el Lote I de la Cuenca Talara con contrato de explotación por la Compañía Operadora GMP S.A. hasta el 24 de diciembre de 2021, donde se advierte la existencia de pozo dentro de "el predio" en condición de inactivo; **iv)** según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2003 al 2006 se ha verificado que "el predio" se encontraba totalmente desocupado constituyendo un terrero eriazo, ubicado fuera del caso urbano, no advirtiéndose que se encuentre delimitado en su totalidad, por obra civil de carácter permanente, no restringiendo acceso de manera efectiva de terceros; y, **v)** las actas de inspección judicial presentadas por "el administrado" no son suficientes para determinar si corresponden a "el predio".





RESOLUCIÓN N° 851-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, habiéndose determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar la posesión de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de acuerdo a la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” advirtiéndose lo siguiente:

- El acta de inspección judicial suscrita por el Juez de Paz, Ricardo Panta Cruz, del 08 de junio de 2010, no describe datos técnicos que permita determinar su correspondencia con “el predio”; y asimismo, por sí sola no acredita el ejercicio de la posesión con la antigüedad requerida para el cumplimiento de la causal de venta directa señalada.
- En el acta de inspección judicial suscrita por el Juez de Paz, Ricardo Panta Cruz, el 08 de junio de 2015, no describe datos técnicos que permitan determinar su correspondencia con “el predio”; y además, ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resulta medio idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión sobre “el predio”.
- En el acta de inspección judicial suscrita por el Juez de Paz, Ricardo Panta Cruz, el 01 de agosto de 2016, no puede ser valorada como documento idóneo para acreditar formalmente el ejercicio de la posesión, toda vez que, el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular de Talara Alta presidido por el señor Ricardo Panta Cruz, carece de competencia para la emisión de documentos notariales y constancias posesorias a partir del 22 de diciembre de 2015, fecha de emisión de la Resolución Administrativa N° 362-2015-P-CSJSU/PJ, con la cual se establecieron las competencias de los Juzgados de Paz del Distrito Judicial de Sullana.
- La copia simple de los comprobantes de pago de los tributos municipales correspondientes a los periodos 2017 al 2018 emitidos por la Municipalidad de la Brea – Negritos, y los estados de cuenta por contribuyente con código N° 000004055 de los periodos antes indicados; han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que tampoco resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”; asimismo, deberá tener en cuenta solo tienen mérito para acreditar la posesión de “el predio” aquellos documentos que hayan sido emitidos a partir de la fecha en que han sido presentados y pagados ante la autoridad competente, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de la “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

12. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2579-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de agosto de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 18) mediante el cual se solicitó a “el administrado” presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el literal k) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, para lo cual se le otorgo el plazo de quince (15) días hábiles, más tres (03) días del término de la distancia.



13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado a “el administrado” el 10 de agosto de 2019 en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, encontrándose en dicha diligencia a Miriam Antón Carrillo, identificada con D.N.I N° 41196034, quien declaró ser la encargada, según consta en el cargo (fojas 18). 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. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 09 de setiembre de 2019.**



14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 20 al 21), “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.

15. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; el Informe de Brigada N° 1075-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1055-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **ROBERT ALONSO PALACIOS PEÑA**, 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° 20.1.1.4



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

¹ 21.4. 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.