

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 129-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 101-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JAVIER CRUZ YAMUNAQUE** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 8 000,00 m², ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 28 de enero de 2016 (S.I. N° 02127-2016), Javier Cruz Yamunaque (en adelante "el administrado") peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 23 de diciembre de 2015 (fojas 4 y 5); **c)**



memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Arturo Coronado Peralta en noviembre de 2015 (fojas 8); **d**) plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero civil Arturo Coronado Peralta en noviembre de 2014 (fojas 9); **e**) acta de inspección judicial de constatación emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 2 de marzo de 2000 (fojas 10); **f**) acta de inspección judicial de constatación emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 15 de octubre de 2006 (fojas 11); **g**) acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 13 de noviembre de 2010 (fojas 12); y, **h**) acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 20 de marzo de 2015 (fojas 13).



4. Que, el procedimiento administrativo 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**. 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 "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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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 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 "el Reglamento", "la Directiva N°006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 685-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2016 (fojas 14 y 15) complementado con Informe de Brigada N° 1826-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de diciembre de 2016



RESOLUCIÓN N° 129-2018/SBN-DGPE-SDDI

(fojas 17 y 18), en los cuales se determinó, entre otros, respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS 45908 (fojas 19).



11. Que, en virtud a lo antes expuesto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio”, advirtiéndose lo siguiente:

13.1. Respecto al acta de inspección judicial correspondiente al año 2000, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexos, señala como colindancias terrenos eriazos no describiendo mayor información técnica, por lo que no resuelta posible determinar la correspondencia indubitable con “el predio”.

13.2. Respecto a las actas de inspección judicial de los años 2006, 2010 y 2015, emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexos, no contienen información técnica que permite determinar la correspondencia indubitable con “el predio”, asimismo, han sido emitidas con posterioridad a los cinco años cumplidos al 25 de noviembre de 2010.



12. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación a través del Oficio N° 3017-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016 (fojas 10 al 12). No obstante, no pudo ser correctamente notificado, toda vez que la dirección indicada por “el administrado” se encontraba incompleta; razón por la cual, se procedió a emitir el Oficio N° 1506-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2017, el cual fue notificado a la dirección indicada en su documento nacional de identidad. Sin embargo, este se dejó sin efecto mediante el Oficio N° 1630-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2017 (en adelante “el Oficio”), toda vez que, por error involuntario, no se consignó el Decreto Legislativo N° 1272. Asimismo, a través de “el Oficio” le requerimos a “el administrado” lo siguiente: **i)** acreditar la antigüedad de la posesión presentando la documentación señalada en los incisos j) y k) del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, según corresponda; los mismos que deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa. Para lo cual, se le otorgó un 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, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.



13. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado a “el administrado” el 15 de noviembre de 2017 (fojas 27), de conformidad con el artículo 21.4° del D.S. N° 006-2017, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del

Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (02) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 11 de diciembre de 2017.**

14. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 29) “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” hasta la emisión de la presente resolución, 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 esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

15. Que, asimismo, habiéndose determinado la inadmisibilidad de la solicitud de venta directa de conformidad con los argumentos glosados en la presente resolución, se prescinde de la información solicitada al presidente de la Corte Superior de Justicia de Sullana, mediante Oficio N° 1029-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2016 (folios 20), sobre si las actas de inspección judicial contenidas en el escrito presentado por “el administrado” descritas en el tercer considerando de la presente resolución fueron emitidas por Ricardo Panta Cruz, en su calidad de juez de Paz. No obstante, de volverse a presentar una nueva solicitud con la misma documentación; la respuesta que emita la mencionada Corte Superior será tomada en cuenta para la evaluación correspondiente.

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 artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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; el Informe de Brigada N° 166-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 134-2018-SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JAVIER CRUZ YAMUNIQUE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 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