

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 132-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de febrero de 2018

VISTO:

El expediente N° 082-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DIANA ISABEL HUAMBACHANO ALCÁNTARA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 954,39 m² ubicado en el distrito Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, 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 de la Zona Registral N° I – Sede Piura, con registro 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 16 de enero de 2017 (S.I. N° 01489-2017), Diana Isabel Huambachano Alcántara (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **1)** copia simple



de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral de “el predio” emitido por la Zona Registral N° I Sede Piura, el 3 de enero de 2017 (fojas 3); **3)** copia legalizada de la memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en noviembre de 2016 (fojas 6); **4)** copia legalizada del plano perimétrico y de ubicación suscrito por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en noviembre del 2016 (fojas 7); **5)** actas de inspecciones judiciales del 15 de agosto de 2015, 4 de diciembre de 2010 y 12 de junio de 2004, emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 8, 9 y 10).

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, de manera excepcional, objeto de venta 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad 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, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante “TUO de la LPAG”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

8. 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.

9. 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.

10. 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 nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 132-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 182-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2017 (fojas 11), así como de la revisión del certificado de búsqueda catastral (fojas 3) y de la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, determinando, entre otros, respecto de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con registro CUS N° 45908.

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el quinto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:

12.1. Las actas de inspección emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexo el 15 de agosto de 2015 (fojas 8) y 4 de diciembre de 2010 (fojas 9), no indican información que permita establecer la correspondencia con "el predio", en cuanto sólo indican el área, y como colindancia terrenos eriazos; tampoco acreditan el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

12.2. El acta de inspección emitida por el aludido Juzgado el 12 de junio de 2004 (fojas 10), si bien ha sido emitida con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de la información contenida en dicho documento no es posible establecer la ubicación exacta de "el predio" no desprendiéndose su correspondencia con éste, en la medida que sólo indica como colindancia que se encuentra rodeada por terrenos eriazos.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada"; requiriéndole mediante Oficio N° 423-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 14) del 16 de febrero de 2017, que presente nuevos medios probatorios con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

14. Que, si bien es cierto que el Oficio N° 423-2017/SBN-DGPE-SDDI fue remitido en la dirección señalada por "la administrada" en su solicitud de venta directa (fojas 1); también lo es que según el Acta de Notificación N° 159265 (fojas 13) no fue posible ubicarla; razón por la que se emitió el Oficio N° 599-2017/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "el Oficio") del 13 de marzo de 2017 en la dirección consignada en su Documento Nacional de Identidad, de conformidad con el numeral 21.2 del artículo 21° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹.

¹ 21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento



15. Que, asimismo, puede advertirse que “el Oficio” fue recibido el 5 de mayo de 2017, por “la administrada” (fojas 18); razón por la cual se encuentra debidamente notificada, de conformidad con el numeral 21.4² del artículo 21° del TUO de la Ley N° 27444, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar dicha observación advertida **venció el 30 de mayo de 2017.**

16. Que, mediante escrito presentado el 23 de mayo de 2017 (S.I N° 15893-2017) dentro del plazo establecido, “la administrada” pretende subsanar la observación advertida (fojas 20), adjuntando- entre otros- la documentación siguiente: **1)** copia legalizada de Resolución Jefatural N° 232-11-2015-OAT-MPT, emitida por la Oficina de Administración Tributaria de la Municipalidad Provincial de Talara, el 6 de noviembre de 2015 (fojas 28); **2)** copia legalizada de recibo, emitido por EPS GRAU S.A. y cancelado el 12 de setiembre de 2014 (fojas 30); **3)** copia legalizada de solicitud acceso a los servicios de saneamiento N° 21409035 del 12 de setiembre de 2014 (fojas 31); **4)** copia legalizada de recibo de caja N° 1122434 cancelado el 8 de setiembre de 2010 (fojas 32); **5)** copias legalizada de declaraciones juradas de impuesto predial del 2010 (PU y HR), canceladas el 8 de setiembre de 2010 (fojas 33 y 34); **6)** copia legalizada de recibo de pago N° 1172637 cancelado el 29 de abril de 2011 (fojas 35); **7)** copias legalizada de declaraciones juradas de impuesto predial del 2011 (PU y HR), canceladas el 29 de abril de 2011 (fojas 36); **8)** copia legalizada de recibo único de caja, emitido por la Municipalidad Provincial de Talara, y cancelada el 29 de marzo de 2012 (fojas 38); **9)** copia legalizada de declaración jurada de impuesto predial del 2012 (PU) u HR), canceladas el 29 de marzo de 2012 (fojas 39); **10)** copias legalizadas de los recibos únicos de caja, emitidos por la Municipalidad Provincial de Talara, y cancelados el 16 de julio de 2013 (fojas 41); **11)** copias legalizadas de las declaraciones juradas de impuesto predial del 2013 (PU y HR), canceladas el 16 de julio de 2013 (fojas 42); **12)** copia legalizada de recibo único de caja emitido por la Municipalidad Provincial de Talara, cancelado el 19 de marzo de 2014 (fojas 44); **13)** copia legalizada de detalle de deuda tributaria emitida por la Municipalidad Provincial de Talara, el 17 de febrero de 2014 (fojas 45); **14)** copia legalizada de recibo único de caja cancelado el 28 de abril de 2015 (fojas 48); **15)** copia legalizada del consolidado de deuda tributaria cancelado el 28 de abril de 2015 (fojas 49); **16)** copias legalizadas de los recibos únicos de caja emitidos por la Municipalidad Provincial de Talara, cancelados el 7 de junio y 28 de abril de 2016 (fojas 50); **17)** copias legalizadas de declaraciones juradas de impuesto predial del 2016 (HR y PU) emitidas por la Municipalidad Provincial de Talara, el 29 el febrero de 2016 (fojas 51); **18)** copias legalizadas de las solicitudes de acta de constatación judicial de un terreno, presentada ante el Juzgado de Paz de Primera Nominación, el 24 de setiembre de 2004 y 3 de junio de 2008 (fojas 54 y 56); **19)** copias legalizadas de las actas de constataciones judiciales emitidas por el Juzgado de paz de Primera Nominación de Talara y anexos del distrito de Pariñas, el 24 de setiembre de 2004 y 3 de junio de 2008 (fojas 55 y 57); **20)** actas de inspecciones judiciales emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexos del distrito de Pariñas, el 24 de mayo de 2016, 18 de marzo de 2017, 4 de diciembre de 2010 y 15 de agosto de 2015, respectivamente (fojas 58 al 61); y, **21)** copia legalizada de planos de coordenadas y control horizontal, topográfico, y perimétrico suscritos por el Ingeniero de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara Carlos Bustamante Flores en diciembre de 2014 (fojas 62 al 64).

17. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

17.1. De la copia legalizada de la Resolución Jefatural N° 232-11-2015-OAT-MPT

Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23°, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

² Artículo 21° de la Ley N° 27444

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.

RESOLUCIÓN N° 132-2018/SBN-DGPE-SDDI

del 6 de noviembre de 2015 (fojas 28), copias legalizadas de las declaraciones juradas de impuesto predial correspondiente a los periodos 2011, 2012, 2013 y 2016 (PU y HR) canceladas el 29 de abril de 2011, 29 de marzo de 2012, 16 de julio de 2013, 28 de abril y 29 de febrero de 2016, respectivamente (fojas 36, 37, 39, 40, 42, 43, 51, 52 y 53), copia legalizadas de los recibos N° 0390075 y sin número emitidas por la Municipalidad Provincial de Talara, canceladas el 29 de abril del 2011, 29 de marzo del 2012, 16 de julio del 2013, 19 de marzo del 2014, 28 de abril del 2015 y 7 de junio del 2016 (fojas 35, 38, 41, 44, 48 y 50), copia legalizada del detalle de deuda tributaria emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 17 de febrero de 2014 (fojas 45, 46 y 47), copia del consolidado de deuda tributaria emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 27 de febrero del 2015 (fojas 49), las actas y las actas de inspección judicial de constatación judicial de constatación de posesión de un terreno del 24 de mayo de 2016 y 18 de marzo de 2017 (fojas 58 y 59) y la acta de constatación judicial emitida por juez de primera nominación de Talara –Alto el 3 de junio del 2008 (fojas 57); no constituyen documentación idónea, en la medida que no han sido emitidas con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, por lo que no cumple con lo establecido en el literal j1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.



17.2. De la copia legalizada del recibo emitido por EPS GRAU S.A. y cancelado el 12 de setiembre de 2014 (fojas 30), copia legalizada de la solicitud de acceso a los servicios de saneamiento N° 21409035 del 12 de setiembre de 2014 (fojas 31), copias legalizadas de las solicitudes de acta de constatación judicial del 24 de setiembre de 2004 y 3 de junio de 2008 (fojas 54 y 56); constituyen documentos privados que acreditan que “la administrada” ha solicitado la emisión de constancias de posesión y acceso a los servicios de saneamiento, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.



17.3. Del recibo de caja N° 1122434 emitido por la Municipalidad Provincial de Talara cancelado el 8 de setiembre del 2010 (fojas 32) y la declaración jurada de impuesto predial del 2010 (PU y HR), canceladas el 8 de setiembre 2010 (fojas 33 y 34), respectivamente; no indica información que permita determinar si guardan correspondencia con “el predio”, siendo que además en las referidas declaraciones se señala un área menor a la solicitada (5 485,00 m²).

17.4. De la acta de Inspección Judicial del 24 de setiembre de 2004 (fojas 55); si bien dicha documentación fue emitida con antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, también lo es que mediante Informe de Brigada N° 923-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2017, no es posible determinar la correlación con “el predio”, en la medida que no se indica las medidas perimétricas, siendo indispensable para determinar la forma y el área de “el predio”.

17.5. Respecto a las actas de inspección judicial del 4 de diciembre de 2010 y 15 de agosto de 2015 (fojas 60 y 61); se debe de tener en cuenta que las mismas han sido materia de evaluación por esta Subdirección tal como se señala en el décimo segundo considerando de la presente resolución; lo cual conllevó a la observación señalada en "el Oficio".

18. Que, en atención a lo expuesto, está demostrado en autos que "la administrada" no cumplió con subsanar la observación advertida en "el Oficio" razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. 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, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, 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° 184-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0142-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DIANA ISABEL HUAMBACHANO ALCÁNTARA**, 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.° 8.0.1.4



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