

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 294-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 573-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **ISRAEL KILIMAJER ZUMARAN** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área total de 250.00 m², ubicado en el distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura, en adelante “el predio”, con CUS N° 45908, 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”) 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 Subdirección 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 julio del 2016 (S.I. N° 18969-2016), **Israel Kilimajer Zumaran** (en adelante “el administrado”), solicitó la venta directa de “el predio” invocando la causal establecida en el literal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N°007-2008-VIVIENDA. Para tal efecto, adjuntó, entre otras, la siguiente documentación: **1)** copia legalizada del Certificado de Búsqueda Catastral emitida por la SUNARP el 09 de mayo de 2016 (fojas 03 a 06); **2)** Copia legalizada de la Memoria Descriptiva (fojas 07 y 08); **3)** Copia legalizada del Plano Perimétrico (fojas 09); **4)** Copia legalizada del Plano de Ubicación (fojas 10); **5)** Acta de Inspección Judicial de Constatación de Posesión de Terreno en Forma Pública, Continua y Pacífica emitida por el Juez del Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 01 de febrero de 2000 (fojas 11); **6)** Acta de Inspección Judicial de Constatación de Posesión de Terreno en Forma Pública, Continua y Pacífica emitida por el Juez del Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 01 de febrero de 2004 (fojas 12); **7)** Acta de Inspección

Judicial de Constatación de Posesión de Terreno en Forma Pública, Continua y Pacífica emitida por el Juez del Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 08 de junio de 2010; **8)** Acta de inspección judicial de constatación emitida por el Juez del Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y anexos el 17 de julio de 2015 (fojas 14); **9)** Acta de inspección judicial de constatación emitida por el Juez del Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y anexos el 01 de enero de 2016 (fojas 15).

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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", 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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto es 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



7. Que, el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento", dispone lo siguiente:

"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, sólo en los siguientes casos:

"(...)

Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)"

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada, mediante Informe de Brigada N° 1820-2016/SBN-DGPE-SDDI del 06 de diciembre de 2016 (fojas 17 y 18), ampliado con Informe Preliminar N° 183-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2018 (fojas 19 y 20), concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de Piura, con CUS N° 45908; **ii)** se superpone con el Lote VII de Cuenca Talara de la compañía



RESOLUCION N° 294-2018/SBN-DGPE-SDDI

operadora SAPET DEVELOPMENT PERÚ INC S.A para explotación; iii) No se encuentra dentro del ámbito de la Ley N° 26856, por ruptura de la continuidad de la playa, de acuerdo al Plano N° 4299-2017/SBN-DGPE-SDDI y Ficha N° 0038-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, iv) Respecto a las actas de inspección judicial de constatación presentadas, éstas no contienen elementos que permitan identificar la ubicación de “el predio”.

10. Que, de la calificación de su solicitud y de la documentación anexada se determinó que esta es insuficiente para demostrar el requisito de la posesión enmarcada en la causal d) del artículo 77° del “el Reglamento”, en la medida que no permiten identificar la ubicación de “el predio” no pudiéndose determinar si éstos corresponden a “el predio”; por lo que, mediante mediante Oficio N° 519-2018/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2018 (fojas 25) se requirió a “el administrado” cumpla con presentar nuevos medios probatorios que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; de conformidad con lo establecido en el literal k) y j) del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, para lo cual se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.

11. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado el 12 de marzo de 2018 en el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa, sito: Av. General Pezet 1557, Dpto. C, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima (fojas 01), el cual fue recibido por el señor Hilario Cabrera Sedano quien se identificó con Documento nacional de identidad N° 15282521 y señaló ser vigilante. En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del D.S. N.° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General”¹, 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 06 de abril de 2018.

12. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 27), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.



13. 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 la Ley N.° 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, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 e Informe de Brigada N° 323-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **ISRAEL KILIMAJER ZUMARAN**, 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.

MPPF/mmo-glla

P.O.I.N.° 8.0.1.8



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