

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 379-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de junio de 2018

VISTO:

El expediente N° 138-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUAN PEDRO ECHE CRUZ** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 604.29 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 (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"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 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 16 de febrero de 2017 (S.I. N°:04788-2017) Juan Pedro Eche Cruz (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (foja 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana – Zona Registral N° I – Sede Piura, el 4 de noviembre de 2016 (foja 2); **b)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas, de octubre de 2016 (foja 4); **c)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas, de octubre de 2016 (foja 7); **d)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila

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 indubitadamente 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.



Siancas, de octubre de 2016 (foja 8); **e**) solicitud de constatación judicial de posesión presentada ante el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Talara Alta, suscrita por "el administrado" (foja 9); **f**) acta de constatación judicial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación Talara Alta, el 19 de octubre de 2005 (foja 10); y, **g**) copia simple de su documento nacional de identidad (foja 11).

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 la solicitud, 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 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° 142-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2017 (foja 12) en el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i**) "el administrado" solicita la venta directa de un área de 604,29 m², ubicado colindante al Asentamiento Humano Las Gardenias manzana "A" lote 11C en la zona Talara Alta; **ii**) se encuentra superpuesto de la siguiente manera: **ii.1**) parcialmente en un área de 392,67 m² (64.98% de "el predio") con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana; y, **ii.2**) parcialmente en un área de 211,62 m² (35.02% de "el predio") con el área de mayor extensión inscrita a favor de terceros, en la partida registral N° 11042617 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana (foja 15); y, **iii**) no cuenta con zonificación.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 379-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, de acuerdo a lo señalado en el informe descrito en anterior considerando, y de la revisión de la documentación presentada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3314-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2017, en adelante “el Oficio” (foja 19), según el cual se informó a “el administrado” lo siguiente: **a)** que de ser el caso, se cumpla con los requisitos establecidos para la venta directa, solo podrá ser materia de disposición el área inscrita a favor del Estado; **b)** se observó un acta de constatación judicial del 19 de octubre de 2005, suscrita por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Talara Alta, siendo que de la lectura de la misma no resulta posible determinar la correspondencia indubitable con “el predio”; **c)** se le solicita presentar documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 y que tal documentación este vinculada de manera fehaciente con “el predio”; y, **d)** corresponde la presentación del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

12. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 15 de diciembre de 2017, 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° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General², razón por la cual “el administrado” han sido debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 12 de enero de 2018.

13. Que, mediante escrito presentado el 4 de enero de 2018 (S.I. N° 00244-2018) (foja 20) es decir dentro del plazo otorgado, “el administrado”, presenta los siguientes documentos: **i)** declaración jurada suscrita por “el administrado” sobre veracidad de documentación (foja 21); **ii)** declaración jurada sobre cargo como Juez de Paz y de constatación judicial, emitido por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Talara Alta, el 28 de diciembre de 2017 (foja 22); **iii)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 439-2-2006-GDT-MPT emitida por la Municipalidad Provincial de Talara, el 6 de febrero de 2006 (foja 23); **iv)** copia simple de la partida de matrimonio, emitida por la Municipalidad Provincial de Talara, el 26 de agosto de 2003 (foja 24); **v)** copia simple del Certificado de Licencia de Funcionamiento, emitido por la Municipalidad Provincial de Talara, el 31 de enero de 2014 (foja 25); **vi)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 153-06-2017-SGDC-MPT, emitida por la Sub Gerencia de Defensa Civil del Gobierno Local Provincial de Talara, el 13 de junio de 2017 (foja 26); **vii)** copia simple del Informe Técnico Sanitario | 045-2015-SRSLCC-DESA emitido por la Subregión de Salud de Sullana de la Región Piura (foja 27); y, **viii)** copia simple de la Ficha RUC a nombre de Cruz Herlinda Sandoval Rojas (foja 28).

14. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección 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:

² 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



14.1 Respecto a la primera observación

“El administrado” presentó los documentos descritos en el décimo tercer considerando de la presente resolución. Al respecto, corresponde señalar que tales documentos han sido emitidos respecto del predio denominado lote 11 C manzana “A” del Asentamiento Humano Las Gardenias, siendo que de la revisión realizada a la documentación técnica presentada por “el administrado” en su solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente resolución, se observa que tanto la memoria descriptiva (foja 4), el plano perimétrico (foja 7) y el plano de ubicación (foja 8) denominan a “el predio” como colindante al Asentamiento Humano Las Gardenias, lote 11 C, manzana “A”; por lo que los documentos presentados no están vinculados de manera fehaciente con el predio solicitado.

Sin perjuicio de lo antes señalado, se procedió a la revisión de los documentos presentados por “el administrado”, bajo el siguiente detalle:

- 
- i) Declaración jurada del cargo del Juez de Paz y constatación judicial (foja 22) que si bien señala que la misma se realizó el 19 de octubre de 2005, el documento ha sido emitido el 28 de diciembre de 2017; por lo que no cumple con la formalidad establecida en el literal j) del artículo 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.
 - ii) Copia simple de la Constancia de Posesión N° 439-2-2006-GDT-MPT (foja 23) la cual ha sido otorgada por el predio denominado lote 11C de la manzana “A” del Asentamiento Humano Las Gardenias, sin indicar área ni alguna información técnica que permita correlacionarlo con “el predio”.
 - iii) Copia simple de la partida de matrimonio celebrado entre Juan Pedro Eche Cruz y Cruz Herlinda Sandoval Rojas, de agosto de 2003 (foja 24) en el referido documento no se señala ningún domicilio de los contrayentes.
 - iv) Copia simple de la Certificación de Licencia de Funcionamiento otorgado a favor de Cruz Herlinda Sandoval Rojas (foja 25) documento que ha sido emitido el 31 de enero de 2014; y, copia simple de la Resolución de Subgerencia N° 153-06-2017-SGDC-MPT (foja 26) documento que ha sido emitido el 13 de junio de 2017; ambos con posterioridad a la fecha establecida para la causal invocada, esto es 25 de noviembre de 2010; respecto del predio ubicado en el Asentamiento Humano La Gardenias A - 11C Talara Alta, con un área de 250.82 m²; siendo que el área señalada no es concordante con el predio materia de su solicitud.
 - v) Copia de la constancia de Ficha RUC a nombre de Cruz Herlinda Sandoval Rojas, señalando como domicilio fiscal el predio denominado lote 11C de la manzana “A” del Asentamiento Humano Las Gardenias, el cual no es el predio materia de su solicitud.



En ese sentido, de la evaluación de la documentación evaluada, se ha determinado que la documentación presentada corresponde a un predio distinto en denominación y en área al predio materia de su solicitud de venta directa.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

14.2 Respecto a la segunda observación

“El administrado” no presentó el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 379-2018/SBN-DGPE-SDDI

15. Que, es conveniente precisar que ante el incumplimiento de las observaciones contenidas en "el Oficio", corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles sus solicitudes 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 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° 659-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 444-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2018.

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.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando octavo de la presente Resolución.

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

