

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 393-2018/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 26 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 510-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CEFERINO GÓMEZ ALCÁNTARA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 14 000,00 m² (1,4000 has), ubicada en el Sector Enace de Talara, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, la cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N.° 11023138 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, 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 6 de julio de 2017 (S.I. N° 21804-2017), **CEFERINO GÓMEZ ALCÁNTARA** (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: **a)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido el 20 de junio de 2017 por la Oficina registral de Sullana (fojas 2); **b)** copia legalizada del plano perimétrico y ubicación autorizado en marzo de 2017 por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Panning (fojas 6); **c)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno en forma pública, continua y pacífica emitida el 17 de febrero de 2016 por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 7); **d)** acta de



inspección judicial - constatación emitida el 14 de febrero de 2004 por el Juzgado de Paz de Unica Nominación - Urbanización Popular Talara de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 8); e) acta de inspección judicial de constatación de un terreno emitida el 19 de junio de 2010 por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 9); y, f) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 10).



4. Que, el procedimiento 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 "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) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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. En concordancia con ello, 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.

8. 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 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "el administrado", esta Subdirección, mediante el Informe Preliminar N.° 137-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2018 (fojas 11), determinó lo siguiente: i) advirtió que la documentación técnica presentada corresponde a un área de 14 054,04m² lo que discrepa con el área materia de solicitud de 14 000,00 m²; y, ii) el área de 14 054,04 m² se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N.° 45908.

10. Que, de otro lado, ésta Subdirección advirtió, en relación a los documentos con los cuales "el administrado" pretendería acreditar formalmente el cumplimiento de la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento", lo siguiente: i) las actas de inspección judicial emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Talara, Ricardo Panta Cruz, el 14 de



RESOLUCION N° 393-2018/SBN-DGPE-SDDI



febrero de 2004 y el 19 de junio de 2010 sólo indica área y como colindancia terrenos eriazos por lo que no es posible establecer su correspondencia con “el predio”; y ii) el acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara, Ricardo Panta Cruz, el 17 de diciembre de 2016, ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

11. Que, en atención a lo señalado en el noveno y décimo considerando de la presente resolución, ésta Subdirección emitió el Oficio N.° 363-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 19 de febrero de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 14), por el cual se requiere a “el administrado”: **a)** precise el área a solicitar, presentado, de ser el caso, nueva documentación técnica; y, **b)** presente documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del D.S. N.° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N.° 27444”).



12. Que, según se advierte del cargo de “el Oficio”, éste fue recibido el 20 de febrero de 2018, en el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (fojas 1), por Jennifer Viera, quien se identificó con DNI N.° 47385256 y declaró ser empleada (fojas 16). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4 del “T.U.O. de la Ley N.° 27444”¹, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 14 de marzo de 2018.

13. Que, mediante escrito presentado el 12 de marzo de 2018 (S.I. N° 07858-2018) (fojas 18), es decir dentro del plazo otorgado, “el administrado” adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 022-03-10-GAT-MPT emitida el 9 de marzo de 2010 por la Gerencia de Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 19); **ii)** copia simple del Acta de Inspección Judicial emitida el 17 de septiembre de 2002 por el Juzgado de Paz de Talara Alta (fojas 20); **iii)** memoria descriptiva emitida en marzo de 2018 por el arquitecto Francklin Arévalo Ruesta (fojas 24); **iv)** plano de localización y ubicación emitido en marzo de 2018 por el arquitecto Francklin Arévalo Ruesta (fojas 27); y, **v)** plano perimétrico emitido en marzo de 2018 por el arquitecto Francklin Arévalo Ruesta (fojas 28).



1 Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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.

14. Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN", esta Subdirección determinará si "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en "el Oficio", conforme se detalla a continuación:



14.1 Respecto a precisar el área a solicitar

- Se advierte que, "el administrado" presenta la documentación técnica siguiente: **i)** memoria descriptiva emitida en marzo de 2018 por el arquitecto Francklin Arévalo Ruesta (fojas 24); **ii)** plano de localización y ubicación emitido en marzo de 2018 por el arquitecto Francklin Arévalo Ruesta (fojas 27); y, **iii)** plano perimétrico emitido en marzo de 2018 por el arquitecto Francklin Arévalo Ruesta (fojas 28).

- Al respecto, esta Subdirección, mediante el Informe Preliminar N.º 555-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2018 (fojas 29), determinó lo siguiente: **i)** advirtió que la documentación técnica presentada corresponde a un área de 14 000,02 m² que difiere en 0,2 m² con el área peticionada de 14 000,00 m²; sin embargo se encuentra dentro del margen de tolerancia catastral; **ii)** el área de 14 000,02 m² se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.º 11023138 de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N.º 45908; y, **iii)** 1 546,35 m², que representa el 11.05% de "el predio", se superpone con la vía denominada PE-1N de la Red Nacional, Carretera Panamericana Norte.

- En virtud del Informe Preliminar detallado en el ítem que antecede, se ha determinado que "el administrado" cumplió con precisar el área materia de su solicitud presentando la documentación técnica correspondiente. En tal sentido se concluye que ha subsanado la primera observación.



14.2 Respecto a presentar documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta "el administrado" cumple con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 sobre "el predio", de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

- La Constancia de Posesión N° 022-03-10-GAT-MPT no precisa fecha de emisión (fojas 19), no ha sido posible establecer su correspondencia con "el predio", por cuanto sólo indica el área sin precisar colindancias; y,
- El Acta de Inspección Judicial emitida el 17 de septiembre de 2002 (fojas 20), de su revisión no ha sido posible establecer su correspondencia con "el predio", por cuanto sólo indica el área y que por el lado derecho, izquierdo y fondo con terrenos eriazos y por el frente con la carretera Panamericana Norte lo que difiere con los datos señalados en el Acta 14 de febrero de 2004 (fojas 8) en el extremo que como colindancia indica sólo terrenos eriazos, por lo que no genera convicción a esta Subdirección.

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, "el administrado" no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 393-2018/SBN-DGPE-SDDI



15. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” solo cumplió con subsanar una de las dos observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo, teniendo en cuenta para ello lo señalado en la presente resolución en el extremo que deberá excluir el área que se superpone con vía (1 546,35 m²) por ser un bien de dominio público y la presentación de nuevos documentos de posesión que cumpla con las formalidades establecidas por nuestra normativa vigente.

16. Que, por otro lado, corresponde 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, el Informe de Brigada N.° 696-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2018 y el Informe Técnico Legal N.° 460-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CEFERINO GÓMEZ ALCÁNTARA**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-
POI 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