

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 477-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 873-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SANTOS SANDOVAL MENDOZA** mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 40 000,00 m², ubicado en el sector San Felipe Santiago Salaverry, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado 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 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA 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 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de octubre de 2017 (S.I. N° 36888-2017) Santos Sandoval Mendoza (en adelante "el administrado"), peticiona 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 emitido por la Oficina Registral de Sullana el 26 de febrero de 2013 (fojas 3); **3)** copia legalizada de la memoria descriptiva de "el predio" (fojas 6); **4)** copia legalizada del plano perimétrico y de ubicación correspondiente a "el predio" (fojas 7); y, **5)** actas de inspecciones judiciales del 3 de diciembre de 2016, 14 de agosto del 2004 y 16 de octubre del 2010, 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 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, de manera excepcional, objeto 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 "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 inadmisión 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 "el Reglamento", la "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, en relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 540-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2018 (fojas 11), según el cual se determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **1)** se encuentra inscrito a favor del Estado 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 CUS N° 45908 (fojas 13), no existiendo limitante alguno para su libre disponibilidad; **2)** se superpone con el lote IV con contrato de explotación de la Compañía Graña y Montero Petrolera S.A. (GMP S.A); y, **3)** 58,81 m² (representa el 0,15 % de "el predio") se encuentra afectado por el paso de la línea de transmisión de alta tensión de la concesión Lt 220Kv. L.T Piura Oeste – Pariñas (L-2248).

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- El acta de inspección judicial del 14 de agosto de 2004 (fojas 9) referida a un área de 4 000,00 m², señala entre otros, como colindancia terrenos eriazos y camino carrozable. En tal sentido de la información contenida en dicho documento no es posible establecer la ubicación exacta de "el predio" ni su correspondencia con éste.




**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 477-2018/SBN-DGPE-SDDI


- Las actas de inspección judicial del 16 de octubre de 2010 y 3 de diciembre de 2016, al igual que el acta de inspección judicial del 14 de agosto de 2004, referidas a un área de 4 000,00 m², no contienen información que permita ubicar a "el predio" y por su fecha de emisión no acreditan el ejercicio de la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.



12. Que, conforme a lo expuesto en el décimo y décimo primer considerando de la presente Resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1247-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 17), en el que se solicitó a "el administrado" 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; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.



13. Que, "el Oficio" fue notificado el 7 de junio de 2018 (fojas 17), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Carlos Alcántara Liñan, identificado con DNI N° 03898322 quien declaró ser hijo de "el administrado", razón por la cual se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 3 de julio del 2018.**



14. Que, es preciso indicar que de conformidad con 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 Ley N° 27444"), "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".

15. Que, mediante escrito presentado el 12 de julio de 2018 (S.I. N° 25956-2018) (fojas 22), fuera del plazo otorgado, "el administrado" pretende subsanar la observación adjuntando diversa documentación; razón por la cual, de acuerdo al marco legal descrito en el párrafo precedente, corresponde hacer efectivo 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 esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

¹ 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.

16. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, cabe indicar que esta Subdirección ha tomado conocimiento mediante Oficio N° 116-2018-CSJSU/PJ-ODAJUP del 10 de mayo de 2018 (S.I N° 19406-2018) (fojas 19), presentado por la Corte Superior de Justicia de Sullana, que mediante Resolución Administrativa N° 362-2015-P-CSJSU/PJ del 22 de diciembre de 2015 se estableció las competencias de los Juzgado de Paz del Distrito de Sullana, observándose que el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular de Talara Alta, presidido por Ricardo Panta Cruz no tiene competencia para emitir ningún documento notarial ni constancia posesoria en adelante. En ese sentido mediante Memorando N° 2186-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2018 (fojas 21), esta Subdirección derivó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia copias simples de las constancias de posesión expedidas por el Juez Ricardo Panta Cruz con posterioridad al 22 de diciembre de 2015, para que inicie las acciones legales que correspondan en virtud a lo señalado en la S.I N° 19406-2018, de acuerdo al artículo 21° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

17. 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 de 2017, el Informe de Brigada N° 795-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0558 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SANTOS SANDOVAL MENDOZA**, 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 presente 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