

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 484-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de julio de 2018

VISTO:



El Expediente N° 141-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CLAUDIA MARIE MONCADA ALEMAN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 300 000,00 m², ubicado en el Centro Poblado Ciudad de Pariñas, distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, dentro del predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura, signada 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"), 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 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 23 de noviembre de 2017 (S.I. N° 41053-2017) Claudia Marie Moncada Aleman (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" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Piura, el 19 de octubre de 2017 (foja 2); **2)** copia certificada de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (foja 5); **3)** copia certificada del plano perimétrico y de ubicación correspondiente a "el predio" (foja 6); y, **4)** actas de inspección judicial del 21 de agosto de 2017 y del 15 de julio de 2004, emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 7 y 8).

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 la solicitud, 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.

11. Que, en relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 444-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2018 (foja 9), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **1)** se encuentra dentro del área de mayor extensión inscrita 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 (foja 35); y, **2)** se encuentra totalmente sobre Lote de Contrato Minero INTEROIL Perú.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 484-2018/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, de la evaluación de 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 al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye lo siguiente:

12.1. El acta de inspección del 15 de julio de 2004 (foja 8) 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" ni su correspondencia con éste, en la medida que sólo indica como colindancia que se encuentra rodeada por terrenos eriazos y trocha carrozable.

12.2. El acta de inspección del 21 de agosto de 2017 (fojas 7) tampoco brinda información que permita establecer la correspondencia con "el predio", sólo indica el área, y como colindancia terrenos eriazos y trocha carrozable. Tampoco acredita el ejercicio de la posesión de "la administrada" con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a requerir a "la administrada" mediante Oficio N° 1162-2018/SBN-DGPE-SDDI (foja 12) del 28 de mayo de 2018 (en adelante "el Oficio"), 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; para lo cual, se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de tres (3) días hábiles.

14. Que, "el Oficio" fue notificado el 31 de mayo de 2018, en el domicilio señalado en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución y recibido por Eduardo Moncada Veliz quien se identificó con DNI N° 03849207 (foja 12), 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. Siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones señaladas venció el 26 de junio de 2018.

15. Que, mediante escrito presentado el 18 de junio de 2018 (S.I N° 22504-2018) dentro del plazo otorgado, "la administrada" pretende subsanar la observación advertida, adjuntando- entre otros- la documentación siguiente: **1)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral de "el predio" emitido por la Oficina Registral de Piura, el 19 de octubre de 2017 (foja 16); **2)** copia certificada de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (foja 19); **3)** copia certificada del plano perimétrico y de ubicación correspondiente a "el predio" (foja 20); **4)** actas de inspecciones judiciales del 8 de junio

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.



de 2015, 8 de junio del 2010, 21 de agosto de 2017, 1 de agosto de 2016, 15 de julio del 2004 y 15 de julio de 2000, emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 21, 22, 23, 28, 29 y 30); **5)** fotografías de "el predio" (foja 24); y **6)** Declaración Jurada de personas naturales y copia certificada del Documento Nacional de Identidad de las mismas (foja 32).

16. Que, la revisión de los documentos presentados por "la administrada" para subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa conforme se detalla a continuación:

16.1. Las actas de inspección judicial correspondientes al 15 de julio del 2004 (foja 29) y al 15 de julio de 2000 (foja 30) si bien han sido emitidas con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, no contienen información técnica que permita determinar la correspondencia indubitable con "el predio".

16.2. Las actas de inspección judicial del 8 de junio de 2015, 8 de junio del 2010, 21 de agosto de 2017 y 1 de agosto de 2016 (fojas 21, 22, 23 y 28); y las fotografías presentadas (foja 24); no contienen información técnica que permita determinar la correspondencia indubitable con "el predio"; asimismo, respecto a las actas, estas no acreditan una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010.

16.3. Asimismo, las actas de inspección judicial de 21 de agosto de 2017 (foja 23) y 1 de agosto de 2016 (foja 28), estas no han sido emitidos por autoridad competente toda vez que la Corte Superior de Justicia de Sullana a través del Oficio N° 116-2018-CSJSU/PJ-ODAJUP del 10 de mayo de 2018 (S.I. N° 19406--2018) (foja 39), nos comunica que mediante Resolución Administrativa N° 362-2015-P-CSJSU/PJ del 22 de diciembre de 2015, se estableció las competencias de los Juzgados de Paz del Distrito de Sullana, observándose que el Juzgado de Paz de Urbanización Popular de Talara Alta, presidido por Ricardo Panta Cruz no tiene competencia para emitir ningún documento notarial ni constancia posesoria en adelante, motivo por el cual no pueden ser valorados como documentos idóneos para acreditar formalmente el ejercicio de posesión.

17. Que, en atención a lo expuesto, se concluye que "la administrada" no cumplió con subsanar la observación advertida en "el Oficio"; debiendo por tanto, declararse inadmisibles la solicitud de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, que "la administrada" pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas.

18. Que, mediante Memorando N° 2186-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2018, esta Subdirección derivó copias simple 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 contra el mencionado Juez y con los que resulten responsables, conforme a sus competencias, de acuerdo al artículo 21° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 484-2018/SBN-DGPE-SDDI

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, el Informe de Brigada N° 807-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2018 y, el Informe Técnico Legal N° 562-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CLAUDIA MARIE MONCADA ALEMAN**, 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

