

RESOLUCIÓN N° 508-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de agosto de 2017

VISTO:

El expediente N° 1299-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **Luis Alberto Girón Sernaqué y José Víctor Peche Untol**, mediante la cual solicitan la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 453,63 m², ubicada en la manzana "F" lotes 01 y 02 de la avenida Ignacio Merino (frente al triángulo de la Urbanización Piaggio – FONAVI), distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, el cual se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral n.° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con Registro CUS n.° 45908; en adelante, "el predio 1" y "el predio 2", respectivamente; 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 (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 noviembre de 2014 (S.I. n.° 25671-2014), **Luis Alberto Girón Sernaqué** (en adelante "el administrado I") peticiona la venta directa de "el predio 1", manifestando que con la S.I. n.° 15922-2011, solicitó la venta directa del citado predio (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: i) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); ii) copia simple del acta de inspección ocular y constatación de posesión de terreno en forma continua pública y pacífica emitido a su favor por el Juzgado de Paz No Letrado de Única Nominación de San Pedro – Talara el 27 de noviembre de 2001 (fojas 3); iii) copia simple del acta de constatación judicial de posesión emitido a su favor por el Juzgado de Paz - 1ra.

Nominación Talara Alta el 26 de julio de 2014 (fojas 5); **iv**) copia legalizada de la certificación de licencia funcionamiento n.º 03268 emitido a su favor por la Gerencia de Servicios Públicos de la Municipalidad Provincial de Talara el 29 de abril de 2014, respecto a un área de 90.00 m² (fojas 12); **v**) copia legalizada del recibo de luz extendido a su favor por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad del Electronoroeste S.A. en octubre de 2014 (fojas 16); **vi**) copia simple del documento nacional de identidad de José Víctor Peche Untol (fojas 17); **vii**) copia simple del acta de inspección ocular y constatación de posesión de terreno en forma continua pública y específica emitida a favor de José Víctor Peche Untol por el Juzgado de Única Nominación de San Pedro – Talara el 27 de noviembre de 2001 (fojas 18); **viii**) copia simple del acta de constatación judicial de posesión emitida a favor de José Víctor Peche Untol por el Juzgado de Paz - 1ra. Nominación Talara Alta el 26 de julio de 2014 (fojas 20); **ix**) copia legalizada de la certificación de licencia funcionamiento n.º 03359 emitida a favor de José Víctor Peche Untol por la Gerencia de Servicios Públicos de la Municipalidad Provincial de Talara el 14 de agosto de 2014, respecto a un área de 160.00 m² (fojas 21); y, **x**) copia legalizada del recibo de luz emitido a favor de José Víctor Peche Untol por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad del Electronoroeste S.A. en septiembre de 2014 (fojas 27).



4. Que, mediante escrito presentado el 4 de diciembre de 2014 (S.I. n.º 26928-2014), "el administrado I" presentó una declaración jurada donde indica, entre otros, respecto de "el predio 1" lo siguiente: i) con S.I. n.º 15922-2011 solicitó su venta directa; ii) lo viene ocupando desde el mes de enero de 2001; y, iii) parte de este lo ocupa José Víctor Peche Untol (en adelante "el administrado II").

5. Que, mediante escrito presentado el 4 de diciembre de 2014 (S.I. n.º 26929-2014), "el administrado II" presenta una declaración jurada, en la cual señala, entre otros, lo siguiente: i) que "el administrado I" como su socio es el que ha solicitado la venta directa de "el predio 1"; y, ii) que viene ejerciendo posesión de "el predio 2", el mismo que formaría parte de "el predio 1" (fojas 29).

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74º 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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77º del citado reglamento. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva n.º 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución n.º 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva n.º 006-2014/SBN"); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77º de "el Reglamento".



7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen 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 (...)"*.



8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva n.º 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.



RESOLUCIÓN N° 508-2017/SBN-DGPE-SDDI

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, en atención a lo señalado en el considerando precedente, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada n.° 2169-2014/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2014 (foja 33), así como procedió a revisar la partida registral n.° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 93), determinándose respecto de "el predio 1" y "el predio 2" que se superponen en el ámbito del área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la referida partida registral.

11. Que, en la medida que "el administrado I" no enmarcó su solicitud en algunas de las causales establecidas en el artículo 77° de "el Reglamento", tal como se puede advertir de los escritos detallados en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución; y a fin de determinar si cumple con presentar los requisitos que acrediten el cumplimiento de la causal que invoque, mediante el Oficio n.° 477-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2015, en adelante "el Oficio I", se le formuló las siguientes observaciones: i) señale la causal de venta a la cual se acoge; y, ii) presente los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la causal invocada. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo correspondiente (fojas 34).

12. Que, por otro lado, a través del escrito detallado en el quinto considerando de la presente resolución, "el administrado II" ha manifestado que conoce del trámite iniciado por "el administrado I", asimismo indica que viene ocupando "el predio 2" y que se compromete a realizar las acciones necesarias ante esta Superintendencia para lograr su venta directa. En tal sentido, mediante Oficio n.° 478-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2015, en adelante "el Oficio II", se le requirió que precise si solicita la venta directa de "el predio 2" en calidad de coposeedor con "el administrado I", o, si lo solicita de manera independiente; por lo que, de encontrarse en el segundo supuesto, debería de presentar los requisitos establecidos en la "Directiva n.° 006-2014/SBN". Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud (fojas 36).

13. Que, en cuanto a la notificación de los referidos administrados es conveniente señalar lo siguiente:



13.1 "El Oficio I" fue notificado personalmente a "el administrado I" el 20 de marzo de 2015, en el domicilio indicado en su solicitud de venta detallado en el tercer considerando de la presente resolución (foja 38), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.3¹ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"), motivo por el cual, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 16 de abril de 2015.**

13.2 "El Oficio II" fue notificado el 20 de marzo de 2015, al domicilio indicado en el escrito detallado en el quinto considerando de la presente resolución, siendo recibido por "el administrado I" (foja 40), de conformidad a lo establecido en el referido inciso 21.3 del artículo 21° del "TUO de la LPAG", motivo por el cual, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 16 de abril de 2015.**

14. Que, mediante escrito presentado el 9 de abril de 2015 (S.I. n.° 08081-2015) (fojas 42) dentro del plazo otorgado, "el administrado I", presentó nuevamente los documentos detallados desde el numeral ii) al numeral v), del tercer considerando de la presente resolución, así como, los siguientes documentos: i) copia simple de la constancia de posesión n.° 178-3-2015-GDT-MPT emitida a su favor el 4 de marzo de 2015 por la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 47); y, ii) copia legalizada del certificado de fumigación, el cual se realizó el 17 de noviembre de 2014 por la empresa de saneamiento ambiental CEM Venta Proveedor y Servicios S.R.L. (fojas 50).

15. Que, por otro lado, mediante escrito presentado el 9 de abril de 2015 (S.I. n.° 08082-2015) (fojas 56) dentro del plazo otorgado, "el administrado II", presentó nuevamente los documentos detallados desde el numeral vii) al numeral ix), del tercer considerando de la presente resolución, así como, entre otros, los siguientes documentos: i) copia simple de la constancia de posesión n.° 179-3-2015-GDT-MPT emitida a su favor el 4 de marzo de 2015 por la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 61); ii) copia legalizada del certificado de fumigación, el cual se realizó el 26 de febrero de 2014 por la empresa de saneamiento ambiental CEM Venta Proveedor y Servicios S.R.L. (fojas 66); iii) copia simple de la memoria descriptiva de un área de 320,00 m² emitida en junio de 2014 por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 71); y, iv) copia simple del plano topográfico – perimétrico emitido por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 76).

16. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar si "el administrado I" y "el administrado II" han cumplido con subsanar las observaciones efectuadas por esta Subdirección, conforme se detalla a continuación:

16.1 Respecto a "el administrado I"

De la revisión del escrito citado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, se advierte que no precisa cuál de las causales previstas en el artículo 77° de "el Reglamento" se encuentra enmarcada su solicitud de venta directa, razón por la cual no ha subsanado la primera observación.

Ahora bien, respecto a la segunda observación – presentación de documentos con los cuales acredite el cumplimiento de la causal – esta es accesoria a la primera observación, en la medida que para evaluar si ha cumplido con presentar la documentación que sustente su solicitud resulta necesario que precise cuál es la causal de venta directa.

¹ Artículo 21 - Régimen de la Notificación Personal

21.5 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.



RESOLUCIÓN N° 508-2017/SBN-DGPE-SDDI



16.2 Respecto a "el administrado II"

i) De la revisión del escrito detallado en el considerando que antecede, no se desprende que aclare si interviene en el presente procedimiento en calidad de coposeedor o si solicita de manera independiente "el predio 2".

ii) No ha precisado el área materia de su solicitud, sin embargo, presentó documentación técnica que hace referencia a un área de 320,00 m², en tal sentido esta Subdirección emitió el Informe de Brigada n.° 1971-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2016 (foja 91) el cual actualizó el Informe de Brigada n.° 776-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2015 (foja 81), con el cual se determinó lo siguiente: a) el polígono genera un área de 320,00 m²; b) se superpone en el ámbito 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; y, c) se encuentra dentro de la "Zona de Recreación Pública – ZRP" aprobada mediante la Ordenanza Municipal n.° 001-02-2000-MPT del 3 de marzo de 2000, modificada mediante las Ordenanzas Municipales nros. 12-5-2005-MPT, 12-07-2012-MPT y 04-2-2013-MPT del 3 de mayo de 2005, 24 de julio de 2012 y 19 de febrero de 2013, respectivamente.

iii) Si bien es cierto ha presentado documentación con la que pretendería acreditar que ejerce posesión sobre el área de 320,00 m², no es menos cierto que no ha indicado la causal en la que se encuentre enmarcada su solicitud, razón por la cual no es posible determinar el cumplimiento de los requisitos formales, debiendo considerarse además que los documentos detallados en el numeral vii) y ix), del tercer considerando de la presente resolución, presentados nuevamente a través del escrito detallado en el considerando que antecede, se desprende que estos corresponden a áreas que difieren del área de 320,00 m² y que además no coinciden entre sí (160,00 m² y 705,00 m²).

17. Que, en atención a lo señalado en el considerando antes descrito, ha quedado demostrado que "el administrado I" y "el administrado II" no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas por esta Subdirección, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio I" y "el Oficio II"; debiéndose declarar inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que puedan volver a presentar una nueva solicitud, teniendo en cuenta lo señalado en la presente resolución.

18. 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 el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.° 006-2014/SBN; la Resolución n.° 060-2017/SBN-SG del 25 de julio de 2017, el Informe de Brigada Informe n.° 1023-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2017 y el Informe Técnico Legal n.° 632-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **Luis Alberto Girón Sernaqué y José Víctor Peche Untol**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-




ABOG. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES