

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 557-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de setiembre de 2017

VISTO:



El expediente N° 654-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VÍCTOR RAÚL RUMICHE DE LA CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 24 595,70 m², ubicada en el distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, que forma parte de 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 Zona Registral N° I – Sede Piura, 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 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 26 de mayo de 2014 (S.I. N° 10949-2014), **VÍCTOR RAÚL RUMICHE DE LA CRUZ** (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** copia legalizada de Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Zona Registral N° I Sede Piura – Oficina de Catastro, el 14 de marzo de 2014 (fojas 5); **c)** copia legalizada de plano perimétrico y ubicación de “el predio”, emitido por la Zona Registral N° I Sede Piura – Oficina de Catastro el 13 de marzo de 2014 (fojas 7); **d)** copia legalizada de la memoria descriptiva de “el predio”, suscrita por el arquitecto José Alburqueque L. en febrero de 2014 (fojas 9); **e)** copia legalizada de plano perimétrico y ubicación de “el predio”, suscrita por el arquitecto José Alburqueque L. en febrero de 2014 (fojas 11); y, **f)** Actas de

Inspección Judicial de Constatación de Posesión emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos, el 15 de noviembre de 2013 y el 5 de octubre de 2003 (fojas 12 y 13).

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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta 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) 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.

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”, y la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 790-2015/SBN-DGP-SDDI del 14 de mayo de 2015 (fojas 16) que amplía el Informe de Brigada N° 1173-2014/SBN-DGP-SDDI del 3 de junio de 2014 (fojas 15); así como procedió a revisar la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 36), determinándose, entre otros, respecto de “el predio” que: i) se superpone totalmente sobre el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la referida partida registral N° 11023138; y, ii) 356,48 m² (que representa el 1,45% de “el predio”) se superpone sobre área entregada provisionalmente por esta Superintendencia a favor de SAPET DEVELOPMENT PERU INS-Sucursal Perú, en mérito al Decreto Supremo N° 054-2013-PCM, por lo que no es de libre disponibilidad.



RESOLUCIÓN N° 557-2017/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “el administrado”; requiriéndole mediante Oficio N° 1133-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 24), del 30 de diciembre de 2015 (en adelante “el Oficio”), que subsane básicamente tres observaciones en concreto: **i)** deberá reformular el área de su pedido de venta directa, excluyendo el 1,45% de “el predio” (356,48 m²) que no es de libre disponibilidad, adjuntando la documentación técnica pertinente de conformidad con el numeral 6.2 del artículo 6 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; **ii)** deberá precisar la causal que sustenta su pedido de venta directa; y, **iii)** deberá presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de la causal invocada.

12. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio del DNI de “el administrado” siendo notificado bajo puerta conforme se advierte del Acta de Notificación N° 091193 (fojas 19).



13. Que, sin embargo de la revisión del escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, se advierte que “el administrado” ha consignado como domicilio la Av. D-9-Talara Alta, razón por la cual a fin de no vulnerar el debido procedimiento¹ “el Oficio” fue dirigido a la referida dirección siendo recibido por Brayan Rumiche Murillo con DNI N° 70673442, quien señaló ser familiar de “el administrado”, el 12 de enero de 2016; razón por la cual se tiene por bien notificado a “el administrado”, de conformidad con el numeral 21.4² 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 de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, para subsanar las observaciones advertidas **venció el 4 de febrero de 2016**.



14. Que, mediante escrito presentado el 21 de enero de 2016, es decir dentro del plazo otorgado (S.I. N° 01582-2016) “el administrado” pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”, adjuntando para ello, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva de un área de 24 239,00 m², suscrita por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en enero de 2016 (fojas 30); **b)** plano perimétrico y de ubicación de un área de 24 239,00 m², suscrito por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en enero de 2016 (fojas 31); y, **c)** Acta de Inspección Judicial de Constatación emitida por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 13 de agosto de 2000 (fojas 32).

¹ Principio del debido procedimiento.-

Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

² 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”.

15. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de 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, lo cual se detalla a continuación:

15.1. Respetto a la primera observación

Sobre el particular, “el administrado” remitió la memoria descriptiva (fojas 30) y el plano perimétrico y de ubicación (fojas 31), las mismas que fueron objeto de evaluación por parte de esta Subdirección, determinándose a través del Informe Brigada N° 489-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2016 (fojas 33), entre otros, que: **i)** el área reformulada de 24 239,23 m², se superpone con el predio inscrito en la partida registral N° 11023138 (área de mayor extensión) a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y, **ii)** un área de 225,30 m² se superpone con el área entregada en forma provisional a la empresa SAPET DEVELOPMENT PERU INC – Sucursal Perú, por lo que solo se excluyó un área de 131,18 m² de los 356,48 m². En ese contexto, “el administrado” no cumplió con excluir totalmente el área señalada en “el Oficio”; por lo que, no cumplió con subsanar la primera observación.



15.2. Respetto a la segunda observación

Al respecto “el administrado” mediante el escrito presentado el 21 de enero de 2016 (S.I. N° 01582-2016) descrito en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, precisa que sustenta su pedido de venta directa en la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento”, en ese sentido se tiene por subsanada la segunda observación.



15.3. Respetto a la tercera observación

Sobre el particular, habiendo “el administrado” precisado que sustenta su pedido en la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento”, la cual concordada con el literal j) del artículo 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión, así como establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste, y que la fecha de su expedición debe ser mayor a cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, sin perjuicio que además en la etapa correspondiente –calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.



En ese contexto, esta Subdirección procedió a evaluar formalmente los documentos ya presentados, descritos en el tercer considerando de la presente resolución y los adjuntados en su escrito de subsanación, advirtiéndose que el acta de inspección emitida por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos, el 15 de noviembre de 2013 (fojas 12), ha sido otorgada con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, así como de su revisión no es posible establecer la correspondencia con “el predio”, por cuanto sólo indica el área y como colindancias se encuentra rodeada por terrenos eriazos y vía carrozable; de igual forma las actas de inspección emitidas por el aludido juzgado el 5 de octubre de 2003 (fojas 13) y el 13 de agosto de 2000 (fojas 32), si bien acreditan la antigüedad de la posesión, tampoco es posible establecer su correspondencia con “el predio”, en la medida que sólo indican como colindancia que se encuentra rodeada por terrenos eriazos y vía carrozable. Por tanto, dichas actas no cumplen con la formalidad establecida en la “Directiva N° 006-2014/SBN” para acreditar la antigüedad de la posesión de “el predio”. Por tanto, no cumplió con subsanar la tercera observación.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 557-2017/SBN-DGPE-SDDI



16. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "el administrado" no cumplió con subsanar dos de las tres observaciones señaladas, por tanto, corresponde 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.

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 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; y, el Informe Técnico Legal N° 0681-2017/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VÍCTOR RAÚL RUMICHE DE LA CRUZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo séptimo.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 5.2.1.4



Maria Del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES