

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 567-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 454-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **HUBER CUADROS FIGUEROA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 57 600,00 m², ubicado en el sector denominado carretera Talara - Negritos, 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 (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 17 de mayo de 2018 (S.I. N° 18038-2018), Huber Cuadros Figueroa (en adelante "el administrado"), peticona 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 legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 7 de marzo de 2018 (fojas 2); **2)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 5); **3)** copia simple del plano perimétrico y ubicación de febrero de 2018 (fojas 6); y, **4)** actas de inspecciones judiciales del 8 de junio de 2015, 1 de agosto del 2016, 15 de julio del 2000 y 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, 8, 9 y 10).

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 las solicitudes, 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° 629-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2018 (fojas 11), según el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente: i) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908 (fojas 14); y, ii) 55 954,51 m² (representa el 97,14 % de “el predio”) se superpone con el lote I con contrato de explotación de la compañía Graña y Montero Petrolera S.A. (GMP S.A) y el área restante de 1 645,49 m² (representa el 2,86 % de “el predio”) se superpone con el lote VII con contrato de explotación por la compañía operadora SAPET DEVELOPMENT PERÚ.

12. 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:

12.1 Las actas de inspección judicial correspondientes al 15 de julio de 2000 (fojas 9) y 15 de julio del 2004 (fojas 10), señalan entre otros, como colindancias terrenos eriazos y camino carrozable; información con la que, 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° 567-2018/SBN-DGPE-SDDI

12.2 El acta de inspección judicial correspondiente al 8 de junio de 2015 (fojas 7), no contiene información que permita ubicar a "el predio" y por su fecha de emisión no acredita el ejercicio de la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

12.3 El acta de inspección judicial del 1 de agosto de 2016 (fojas 8), no ha sido emitido 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 (fojas 18), comunica que mediante Resolución Administrativa N° 362-2015-P-CSJSU/PJ del 22 de diciembre de 2015, se establecieron las competencias de los Juzgado 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 puede ser valorado como documento idóneo para acreditar formalmente el ejercicio de posesión.

13. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1554-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 25), 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.

14. Que, del Acta de Notificación de "el Oficio" (fojas 24), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 18 de julio de 2018 al no encontrarse presente "el administrado" u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 17 de julio de 2018. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de Pisos: 1, Puerta: madera - marrón, pared: blanca y suministro de luz N° 0884604); motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444¹. En ese sentido, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 13 de agosto del 2018**.

15. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 27) "el administrado" no cumplió con subsanar la observación advertida en "el Oficio", en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente."



expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

16. 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 del 2017, el Informe de Brigada N° 903-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0674-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HUBER CUADROS FIGUEROA**, 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