



RESOLUCIÓN N° 624-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 854-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NELLY MARLENY JULIÁN ARELLANO DE GUERRA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 100 000,00 m², ubicado en el sector colindante a la urbanización Felipe Santiago Salaverry I etapa – Zona 2, distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrita parcialmente a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 11023138, 11069556 y 11069514 de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura, signadas con CUS Nros. 45908, 88290 y 88294 respectivamente; 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 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 octubre de 2017 (S.I. N° 36323-2017), Nelly Marleny Julián Arellano de Guerra (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” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** copia legalizada de la búsqueda catastral emitida por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Piura del 13 de mayo de 2014 (fojas 3); **3)** copia legalizada del certificado de zonificación emitido por la Municipalidad Distrital La Brea – Negritos el 4 de julio de 2005 (fojas 5); **4)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad



Distrital La Brea – Negritos el 4 de julio de 2005 (fojas 6); **5)** copia legalizada de la memoria descriptiva (fojas 7); **6)** copia legalizada de la memoria descriptiva (fojas 9); **7)** copia legalizada del plano perimétrico y de ubicación correspondiente a “el predio” (fojas 10); **8)** copias simples de los comprobantes de pago Nros. 044932 y 044933, emitidos por la Municipalidad Distrital de la Brea – Negritos el 16 de octubre de 2017 (fojas 12 y 15); **9)** copias legalizadas de los comprobantes de pago Nros. 42519 y 42868 emitidos por la Municipalidad Distrital de la Brea – Negritos el 24 de junio de 2016 y 24 de agosto de 2016 respectivamente (fojas 13 y 14); **10)** actas de inspección judiciales 6 de junio de 2000, 24 de marzo de 2003, 15 de junio de 2004, 20 de noviembre de 2005, 3 de noviembre de 2010, 21 de junio de 2014 y 6 de junio de 2016 emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22); y, **11)** copias simples de 9 fotografías (folios 27).



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.



RESOLUCIÓN N° 624-2018/SBN-DGPE-SDDI

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° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2018 (fojas 36), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **1)** 56 736, 43 m² (representa el 56,74 % de "el predio") 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 39); **2)** 22 360,65 m² (representa el 22,36 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral 11069556 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 88290 (fojas 43); **3)** 20 902,93 m² (representa el 20,90 % de "el predio") inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11069514 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 88294 (fojas 45); **4)** 2 521,45 m² (representa el 2,52 % de "el predio") se encuentra afectado por el paso de la línea de transmisión de alta tensión de la concesión Lt. 220 Kv, L.t. Piura Oeste – Pariñas (L-2248); y, **5)** se superpone con el lote IV con contrato de explotación de la Compañía Graña y Montero Petrolera S.A. (GMP S.A).

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. Las actas de inspección judicial correspondientes al 6 de junio del 2000 (fojas 16), 24 de marzo del 2003 (fojas 17), 15 de junio del 2004 (fojas 18) y 20 de noviembre del 2005 (fojas 19), constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos el 4 de julio de 2005 (fojas 6); si bien han sido emitidas con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de la información contenida en dichos documentos no es posible establecer la ubicación exacta del área en ellas descrita ni su correspondencia con éste, en la medida que sólo indica como colindancia que se encuentra rodeada por terrenos eriazos.

12.2. Las actas de inspección judicial del 3 de noviembre del 2010 (fojas 20), 21 de junio del 2014 (fojas 21) y 6 de junio del 2016 (fojas 22), los comprobantes de pago Nros. 044932, 42519, 42868 y 044933 (fojas 12, 13, 14 y 15), emitidos y cancelados el 16 de octubre del 2017, 24 de junio del 2016 y 24 de agosto del 2016 y 9 fotografías, los cuales no contienen información que permita ubicar a “el predio”; asimismo, respecto a dichas actas y comprobantes de pagos, estas no acreditan una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a requerir a “la administrada” mediante Oficio N° 1252-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2018 (fojas 49) (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.

14. Que, “el Oficio” fue notificado personalmente a “la administrada”, el 12 de junio de 2018, según consta en el mismo (fojas 49), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4¹ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”). Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 6 de julio de 2018.**

15. Que, mediante escrito presentado el 25 de junio de 2018 (S.I N° 23476-2018) dentro del plazo otorgado, “la administrada” pretende subsanar la observación advertida, adjuntando- entre otros- la documentación siguiente: **1)** copia simple del Oficio N° 3949-2017/SBN-DGPE-SDS del 6 de octubre de 2017 (fojas 54); **2)** copia simple de la solicitud de descargo (fojas 55); **3)** copias certificadas de las actas de inspección judicial del 6 de junio del 2000, 24 de marzo de 2003, 20 de abril de 2004, 20 de noviembre de 2005, 3 de noviembre de 2010, 15 de noviembre de 2013, 14 de mayo de 2015, 6 de junio de 2016, 21 de agosto de 2017 y 11 de junio de 2018 (fojas 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 y 66); **4)** copias legalizadas de los comprobantes de pago Nros. 046134, 044932, 044933, 42868 y 42519 emitidos por la Municipalidad de la Brea – Negritos el 15 de junio de 2018, 16 de octubre de 2017, 24 de agosto de 2016 y 24 de junio de 2016 (fojas 67, 68, 69, 70 y 71); **5)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana el 30 de septiembre de 2016 (fojas 72); **6)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 74); **7)** plano perimétrico y de ubicación correspondiente a “el predio” (fojas 76); **8)** copia certificada del certificado de zonificación emitido por la Municipalidad Distrital La Brea – Negritos el 4 de julio de 2005 (fojas 77); **9)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital La Brea – Negritos el 4 de julio de 2005 (fojas 78); **10)** copias simples de la declaraciones juradas (fojas 79); **11)** copia simple de 7 fotografías (fojas 83).

16. Que, la revisión de los documentos presentados por “la administrada” para subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa, esta Subdirección determinó lo siguiente:

16.1. El acta de inspección judicial correspondiente al 20 de abril de 2004 (fojas 59), si bien ha sido emitida con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, no contiene información técnica que permita determinar la correspondencia indubitable con “el predio”.

¹ 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”.



RESOLUCIÓN N° 624-2018/SBN-DGPE-SDDI

16.2. Las actas de inspección judicial de 15 de noviembre de 2013 (fojas 62), 14 de mayo de 2015 (fojas 63), el comprobante de pago N° 046134 del 15 de junio de 2018 (fojas 67) y 7 fotografías (fojas 83); no acreditan una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, asimismo no contienen información suficiente que permita identificar a “el predio”.



16.3. Las actas de inspección judicial de 21 de agosto de 2017 (fojas 65) y 11 de junio de 2018 (fojas 66), las cuales no acreditan la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, asimismo 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 (fojas 89), nos comunica 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 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.



16.4. Las declaraciones juradas (fojas 79 al 82) y la solicitud de descargo (fojas 55); es de indicar que los referidos no han sido emitidas por una entidad pública, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

16.5. El Oficio N° 3949-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 54), corresponde a un requerimiento de descargo para que sustente su ocupación; por lo que dicho documento no acredita su posesión respecto de “el predio” de conformidad con el numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.



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 “el administrado” 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.

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° 957-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2018; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0731, 0730 y 0729 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **NELLY MARLENY JULIÁN ARELLANO DE GUERRA**, 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.IN. 8.0.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES