



RESOLUCIÓN N° 655-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 393-2018/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ASENTAMIENTO HUMANO BUENA VISTA DE LOS ÓRGANOS**, representado por su presidente César Rony Purizaca Gutiérrez, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 7 445,101 m², ubicado en la Zona Alta de la Avenida Perú, distrito de los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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, con escrito presentado el 10 de mayo de 2018 (S.I. N° 17033-2018), la Asociación de Vivienda Asentamiento Humano Buena Vista Los Órganos, representado por su presidente César Rony Purizaca Gutiérrez (en adelante "la Asociación") peticiona la venta directa de "el predio" alegando que ejerce posesión en el mismo (fojas 1). Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia del Acta de Fundación de Vivienda Asentamiento Humano Buena Vista de los Órganos emitida por "la Asociación" el 17 de abril de 2018 (fojas 2 al 5); **b)** memoria descriptiva y cuadro técnico emitidos en abril de 2018 (fojas 6 al 13); **c)** plano perimétrico emitido en abril de 2018 (fojas 14) **d)** plano perimétrico - lotización emitido en abril de 2018 (fojas 15); **e)** plano de localización emitido en abril de 2018 (fojas 16); **f)** plano de ubicación emitido en abril de 2018 (fojas 17); y, **g)** plano de manzaneo emitido en abril de 2018 (fojas 18).



4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto excepcionalmente, por compraventa 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 "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) 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 "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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 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 "el Reglamento", "la Directiva N°006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 494-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018 (fojas 19), el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 477,41 m² (6,41% de "el predio") se encuentra inscrita a favor de Petrobras Energía Perú en la partida registral N° 11006215 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 21 al 23); **ii)** 273,16 m² (3,67% de "el predio") se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11006225 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 24 al 26); **iii)** 643,44 m² (8,64% de "el predio") se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11006226 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 27 al 29); y, **iv)** 6 051,091 m² (81,28% de "el predio") se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11006356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 30 al 40).





RESOLUCIÓN N° 655-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en atención a lo expuesto, se advierte que el área 477,41 m² (6,41%) se encuentra inscrita a favor de Petrobras Energía Perú en la partida registral N° 11006215 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; por lo que no puede ser materia de disposición por parte de esta Superintendencia, de conformidad con lo establecido en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente resolución.



12. Que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "la Asociación" pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre "el predio", advirtiendo que el Acta de fundación de la Asociación de Vivienda Humano Buena Vista (fojas 2) no sería un documento idóneo para acreditar la posesión, toda vez que constituye un documento privado y no ha sido emitido por entidad pública, de conformidad el literal j.5 del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la Asociación", requiriéndole mediante el Oficio N° 1174-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 43), lo siguiente: **1)** excluir el área de 477,41 m², la cual no es de titularidad del Estado, debiendo para ello presentar nueva documentación técnica; y, **2)** deberá consignar la causal de posesión c) o d) establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", para lo cual deberá adjuntar la documentación de acuerdo a la normatividad establecida en "la Directiva N° 006-2014/SBN", otorgándose 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 de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.



14. Que, es conveniente precisar que, "el Oficio" fue notificado el 4 de junio de 2018, en el domicilio indicado en la solicitud de venta directa, descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Nélide Paredes Peña, quien se identificó con Documento Nacional de Identidad N° 03865155 y señaló ser abuela (fojas 43), 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 27 de junio de 2018.**



15. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 45) "la Asociación" no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," dentro del 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 expediente una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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".

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 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; el Informe de Brigada N° 992-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018 y los Informes Técnicos Legales N° 770, 771, 774 y 775-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ASENTAMIENTO HUMANO BUENA VISTA LOS ÓRGANOS**, representado por su presidente Cesar Rony Purizaca Gutiérrez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.4



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