



## **RESOLUCIÓN N° 741-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de septiembre de 2018

**VISTO:**



El Expediente N° 428-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EUGENIO ANTONIO TERRONES CRUZ** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 000,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrita 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 mérito a 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 al 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 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° 18034-2018), Eugenio Antonio Terrones Cruz (en adelante “el administrado”) peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia legalizada del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura el 8 de enero de 2018 (fojas 2); **b)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Pedro Jose Ripalda Faning (fojas 5); y, **c)** actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno, emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular de Talara Alta el 23 de enero de 2017 y 15 de julio de 2000 (fojas 7 y 8).

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, de manera excepcional, objeto de 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 "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 "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, 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 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", 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° 788-2018/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2018 (fojas 9), en el que se determinó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 13); y, **ii)** se encuentra dentro de ámbito del lote IV con contrato de explotación de la compañía INTEROIL PERÚ S.A.

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre "el predio", advirtiéndose respecto del acta de inspección judicial de constatación del 15 de julio del 2000, emitida por el Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, Ricardo Panta Cruz, que no cuenta con datos técnicos suficientes para poder determinar la ubicación real de "el predio" por lo que no resulta posible determinar la correspondencia indubitable con éste. Mientras que, en relación al acta de inspección judicial del 23 de enero de 2017, no puede ser valorada como documento idóneo para acreditar formalmente el ejercicio de posesión, toda vez que, el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular de Talara Alta presidido por el señor Ricardo Panta Cruz, carece de competencia para la emisión de documentos notariales y constancias posesorias a partir del 22 de diciembre de 2015, fecha de emisión de la Resolución Administrativa N° 362-2015-P-CSJSU/PJ, con la cual se establecieron las competencias de los Juzgados de Paz del Distrito Judicial de Sullana.





## **RESOLUCIÓN N° 741-2018/SBN-DGPE-SDDI**



12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección en virtud de la normativa citada en el sexto considerando de la presente resolución requirió a “el administrado” mediante el Oficio N° 1928-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 19), presente nuevos medios probatorios de conformidad con los incisos j) y k) del numeral 6.2. del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; los mismos que deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa. Para lo cual, 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 de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.



13. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado personalmente a “el administrado” en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita, realizada el 21 de agosto de 2018, según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta N° 000379 (fojas 20), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5<sup>1</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), en la medida que en la primera visita realizada el 20 de agosto de 2018, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. 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 17 de setiembre de 2018.



14. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 21) “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas 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 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.

15. 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° 1062-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0873-2018-SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2018.

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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.

**SE RESUELVE:**



**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EUGENIO ANTONIO TERRONES CRUZ**, 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, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 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