



RESOLUCIÓN N° 742-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 379-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ÁNGEL JHONNATAN FACUNDO SILVA** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 633,78 m², ubicada en el 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, 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 4 de mayo de 2018 (S.I. N° 16248-2018), Ángel Jhonntan Facundo Silva (en adelante “el administrado”) peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la constancia de posesión N° 0202-12-2017-GDT-MTP, emitida por la Municipalidad Provincial de Talara, el 15 de diciembre de 2017 (fojas 2); **b)** acta de constatación, emitida por el Juzgado de Paz de segunda nominación de Talara Alta el 7 de octubre de 2005 (fojas 3); **c)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana el 26 de abril de 2018 (fojas 7); y, **d)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Marco Antonio Herrera Coronado en marzo de 2018 (fojas 14).



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 complemente 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° 737-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2018 (fojas 22), 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); **ii)** 960,03 m² (58,76% de "el predio") se encuentra inscrito a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones en la partida registral N° 11008511 (fojas 28), por lo que existe duplicidad parcial registral entre las referidas partidas; **iii)** se encuentra dentro del lote I de la cuenca de Talara con contrato de explotación de la compañía operadora GMP S.A.; y, **iv)** cuenta con zonificación I2-Industria Liviana.

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 de el acta de constatación del 7 de octubre del 2005, emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación Talara Alta, Santos Castillo Yarleque, que no

RESOLUCIÓN N° 742-2018/SBN-DGPE-SDDI

cuenta con datos técnicos suficientes que permitan establecer su correspondencia con "el predio". Mientras que, en relación a la Constancia de Posesión N° 0202-12-2017-GDT-MPT del 15 de diciembre de 2017, ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.



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 los Oficios 1693-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2018 (fojas 39) y N° 1833-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 42): i) presentar nuevos documentos con los que acredite el ejercicio de posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; ii) precisar el uso que le viene dando a "el predio"; y, iii) presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, de conformidad con el inciso j) del numeral 6.2. del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN". 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, el Oficio N° 1693-2018/SBN-DGPE-SDDI, fue remitido al domicilio señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiéndose que la dirección señalada no existe, según consta en el Acta de Constancia N° 000966 (fojas 38); por lo que se procedió a remitir "el Oficio" al domicilio señalado en su Documento Nacional de Identidad (fojas 19), siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 15 de agosto de 2018 según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta; en la medida que en la primera visita realizada el 14 de agosto de 2018, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se tiene que "el administrado" fue válidamente notificado, de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"). En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el 11 de setiembre de 2018.



14. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 44) "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 las observaciones formuladas y los requisitos exigidos por la normativa vigente.

¹ 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.

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° 1063-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0872-2018-SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ÁNGEL JHONNATAN FACUNDO SILVA**, 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



Quiruvaca
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES