



RESOLUCIÓN N° 783-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 430-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JESÚS NUÑEZ VEGA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 740, 9389 m², ubicado en el sector Las Gardenias – AA.HH Jorge Chávez, en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la partida registral N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I Sede Piura. Con CUS N° 54561, 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, Ley N.º 29151 (en adelante la “Ley”), su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N.º 013-2012-VIVIENDA (en adelante el “Reglamento”) y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, (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° 18036-2018), Jesús Nuñez Vega, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, al amparo del literal d) del artículo 77º de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 26 de enero de 2018 por la Oficina Registral de Piura N° I – Sede Piura (fojas 2); **2)** copia legalizada del plano perimétrico y la memoria descriptiva visado el 22 de marzo de 2018 (fojas 4 al 6); **3)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno el 21 de agosto de 2017 suscrito por el Juez de Paz Ricardo Panta de la Corte Superior de Justicia Sullana (fojas 7); **4)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno el 8 de junio de 2015 suscrito por el Juez de Paz de la Corte Superior de Justicia Sullana, Ricardo Panta (fojas 8); y, **5)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno el 15 de julio de 2000 suscrito por el Juez de Paz, Ricardo Panta de la Corte Superior de Justicia Sullana (fojas 9).



4. Que, la venta de los bienes del Estado se encuentra regulada en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de manera excepcional de compraventa directa; encontrándose previstas las causales de procedencia en el artículo 77° del citado Reglamento y desarrolladas por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante "la Directiva N.º 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado que pretenda la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el artículo 43° de "el Reglamento" concordado con la Segunda Disposición Complementaria de "la Directiva N.º 006-2014/SBN", señala que procede la venta de un bien de dominio público, por haber sido declarado como tal, previa desafectación administrativa del mismo. La desafectación de un bien de dominio público al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

7. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentran, 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 6.3) de la citada Directiva.

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.º 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 éste 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.º 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar la documentación técnica, los antecedentes registrales así como la base grafica de propiedades de esta Superintendencia, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 820-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2018 (fojas 10), en el cual se determinó respecto a "el predio" lo siguiente: i) inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales inscrito en la partida N.º 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N.º I Sede Piura con CUS N.º 54561; y, ii) del acta de inspección judicial del 15 de julio de 2000 se advierte que su ubicación difiere con la consignada en la documentación técnica, por lo que no ha sido posible establecer la ubicación de "el predio".





RESOLUCIÓN N° 783-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y anexos del distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura del 2017 y 2015 (fojas 7 y 8), han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, razón por la que no cumplen con la formalidad establecida en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

12.2 El acta de inspección judicial emitida por el Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y anexos del distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura del 2000 (fojas 9) resulta insuficiente para demostrar el requisito de la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, toda vez que la ubicación consignada en éste difiere con la ubicación descrita en la documentación técnica que adjunta “el administrado”.

13. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1923 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 13), con el cual se requiere a “el administrado” que presente documentos 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. Asimismo se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones contenidas en este último, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva 006-2014/SBN” concordado con el inciso 135.1¹ del artículo 135° del “TUO de la Ley N° 27444”).

14. Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue diligenciado al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (fojas 1), sito: en Pasaje las Gardenias s/n Las Gardenias –AA.HH Jorge Chavez Parñas – Piura siendo notificado en forma personal el 20 de agosto de 2018 a “el administrado”, quien se identificó con D.N.I. N° 46725973; razón por la cual se tiene por bien notificado (foja 13) de conformidad con el artículo 21.4² del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar dichas observaciones advertidas venció el **14 de septiembre de 2018**.

¹ Artículo 135° del T.U.O. de la Ley N° 27444

135.1 Ingresado el escrito o formulada la subsanación debidamente, se considera recibido a partir del documento inicial, salvo que el procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento trilateral, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.

² Artículo 21.-

Régimen de la notificación personal

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.



15. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando la observación advertida dentro del plazo otorgado por esta Subdirección de "el Oficio", conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 14); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo, teniendo en cuenta para ello lo señalado en la presente resolución.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a 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.º 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N.º 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N.º 1135-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N.º 913-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **JESÚS NUÑEZ VEGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión la presente resolución, a efectos de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- DISPONER el archivo definitivo del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de venta directa, 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES