

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 944-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 518-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARCELINO ARMANDO CHERO GARCÉS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 851,59 m², ubicado en el sector Villa Petrex de Talara, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrita a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 11023138 y 11009635 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I-Sede Piura, signada con CUS Nros. 45908 y 90494; 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 27 de junio de 2017 (S.I. N° 20692-2017), Marcelino Armando Chero Garcés (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana el 22 de junio de 2017 (fojas 3); **3)** copia legalizada de la memoria descriptiva de junio de 2017 (fojas 6); **4)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación de junio de 2017 (fojas 7); y, **5)** actas de inspección judiciales del 20 de febrero de 2010 y 7 de julio de 2000 emitidos por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 8 y 9).



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, 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" y el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG").

6. 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".

7. 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.

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 nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, en relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 146-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2017 (fojas 10), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **1)** se advierte discrepancia entra las áreas consignadas en su documentación; **2)** 1 259,15 m² (representa el 54,67 % 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 Piura, asignado con CUS N° 45908 (fojas 30); **3)** 1 044,16 m² (representa el 45,33 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11009635 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 90494 (fojas 27); y, **4)** se encuentra en el ámbito del Lote I con contrato de explotación por la compañía GMP S.A.





RESOLUCIÓN N° 944-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, de otro lado, ésta Subdirección advirtió, en relación a los documentos con los cuales “el administrado” pretendería acreditar formalmente el cumplimiento de la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento”, las actas de inspección judiciales 20 de febrero de 2010 y 7 de julio de 2000 emitidos por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 8 y 9), sólo indican área y como colindancia con propiedad de terceros y camino carrozable, por lo que no es posible establecer su correspondencia con “el predio”.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2593-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 13) esta Subdirección solicitó a “el administrado” lo siguiente: **i)** precise el área a solicitar, presentando, de ser el caso, nueva documentación técnica; y, **ii)** presente documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del D.S. N° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 4 de octubre de 2017 (fojas 13), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017¹, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, 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 octubre de 2017**.

14. Que, mediante escrito presentado el 20 de octubre de 2017 (S.I. N° 36886-2017), “el administrado” precisa el área materia de venta directa y adjunta en otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 16); **2)** acta de inspección judicial del 21 de agosto de 2017 emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 17); **3)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 18); y, **4)** plano de ubicación correspondiente a “el predio” de octubre de 2017 (fojas 19).

15. Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta Subdirección determinará si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.



15.1 Respecto a precisar el área a solicitar:

Se advierte que, “el administrado” presenta la documentación técnica siguiente: **i)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 18); y, **ii)** plano de ubicación correspondiente a “el predio” de octubre de 2017 (fojas 19).

Al respecto, esta Subdirección mediante Informe Preliminar N° 1031-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de octubre de 2018 (fojas 24), determinó respecto de “el predio”, lo siguiente: **1)** 1 844,54 m² (representa el 64,68 % 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 Piura, asignado con CUS N° 45908 (fojas 30); **2)** 1 007,05 m² (representa el 35,32 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11009635 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 90494 (fojas 27); **3)** 770.83 m² (representa el 27,03 % de “el predio”) se superpone con vías locales; y, **4)** se encuentra en el ámbito del Lote I con contrato de explotación por la compañía GMP S.A.

En virtud del Informe Preliminar detallado en el ítem que antecede, se ha determinado que “el administrado” cumplió con precisar el área materia de su solicitud presentando la documentación técnica correspondiente. En tal sentido se concluye que ha subsanado la primera observación.

15.2 Respecto a presentar documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010:

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta “el administrado” cumple con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 sobre “el predio”, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN”, advirtiéndose lo siguiente:

- El Acta de Inspección Judicial emitida el 21 de agosto de 2017 (fojas 17), la cual no acredita la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, asimismo esta no ha sido emitido 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 42), 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 puede ser valorado como documento idóneo para acreditar formalmente el ejercicio de posesión.

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, “el administrado” no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.

16. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” solo cumplió con subsanar una de las dos observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose 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 en relación a que “el predio” se superpone con vías



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 944-2018/SBN-DGPE-SDDI

locales aproximadamente en un área de 770.83 m² (representa el 27,03 % de “el predio”) área que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”² concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993³ y la presentación de nuevos documentos de posesión que cumpla con las formalidades establecidas por nuestra normativa vigente.

17. 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° 1311-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2018; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 1102 y 1105 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARCELINO ARMANDO CHERO GARCÉS**, 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.I.N. 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

² **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.