

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1089-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 074-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANIANO GREGORIO ALCANTARA GUTIERREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 113 389.85 m², ubicado 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 - 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 16 de enero de 2017 (S.I. N° 01492-2017), Aniano Gregorio Alcántara Gutiérrez (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 (foja 2); **2)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Piura el 30 de diciembre de 2016 (fojas 3); **3)** copia legalizada de la memoria descriptiva (fojas 6); **4)** copia legalizada del plano perimétrico y de ubicación, de noviembre de 2018 (fojas 7); **5)** actas de inspección judicial emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos, Ricardo Panta Cruz, el 14 de noviembre de 2015 (foja 8), 16 de octubre del 2010 (foja 9), 22 de setiembre del 2004 (foja 10).



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) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 las solicitudes.

6. Que, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), 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, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 180-2017/SBN-DGPE-SDDI el 15 de febrero de 2017 (fojas 11), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura (foja 13), con CUS N° 45908; y, **ii)** se superpone con el lote I de la Cuenca Talara con contrato de explotación de la Compañía Graña y Montero Petrolera S.A. (GMP S.A).

11. Que, de otro lado, esta 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", que las actas de inspección judicial emitidas el 14 de noviembre de 2015 (foja 8), 16 de octubre del 2010 (foja 9), 22 de setiembre del 2004 (foja 10), no describen datos técnicos exactos que permitan determinar su ubicación de "el predio"; por lo que, no resulta posible determinar su correspondencia con este.





RESOLUCIÓN N° 1089-2018/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 1956 -2018/SBN-DGPE-SDDI de 21 de agosto de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 18) esta Subdirección solicitó a "el administrado" presente medios probatorios que acrediten la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, las cuales deben guardar correspondencia con "el predio"; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), 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 – "T.U.O. de la Ley N° 27444".

13. Que, "el Oficio" fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud de venta directa, sin embargo, se levantó el Acta de Constancia de Notificación N° 001010, indicando que en la primera visita realizada el 23 de agosto de 2018 se devolvió "el oficio" por una persona desconocida.

14. Que, en ese orden de ideas esta Subdirección emitió el Oficio N° 2143-2018/SBN-DGPE-SDDI de 6 de setiembre de 2018, que recoge las mismas observaciones a la solicitud de venta directa contenidas en "el oficio", siendo dirigido al domicilio indicado en el Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (Viv. Las Fresas Mz. J, Lt. 14, Callao) (foja 2), el cual fue dejado bajo puerta el 12 de setiembre del 2018, al no encontrarse a "el administrado" u otra persona en la primera visita realizada el 11 de setiembre del 2018, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación N° 000285 de 12 de setiembre del 2018 – Características del Domicilio: Fachada: color azul y amarillo, N° de Pisos: 5. Puerta: Fierro, Color: Negro) (fojas 20). En tal sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.2¹ y el artículo 21.5² del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"); siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 4 de octubre de 2018**.

15. Que, mediante escrito presentado el 27 de setiembre de 2018 (S.I. N° 35537-2018) (fojas 22), es decir dentro del plazo otorgado en "el Oficio" pretende subsanar la observación, adjuntando, entre otros los siguientes documentos: **1)** acta de inspección judicial expedida por el Juez de Paz de 2da. Nominación Talara Alta y Anexos, Cesar Garay Oviedo el 2 de junio de 2008 (fojas 23); **2)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Francklin Arévalo Ruesta (fojas 24 al 27); y, **3)** plano perimétrico y ubicación U-1 suscrita por el arquitecto Francklin Arévalo Ruesta (fojas 40,41,42 y 43).

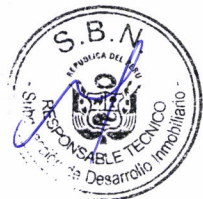
1 Artículo 21.- Régimen de Notificación Personal

(...)

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación

² (...)

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 al expediente.



16. Que, en virtud de la información señalada en el considerando que antecede 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 la observación descrita en "el Oficio", **respecto a presentar nueva documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.** Al respecto; el acta de inspección judicial expedida por el Juez de Paz de 2da. Nominación Talara Alta y Anexos, César Garay Oviedo, el 2 de junio de 2008 (fojas 23); no constituye documento idóneo para acreditar formalmente el ejercicio de posesión, por cuanto no cuenta con datos técnicos que permitan determinar su correspondencia con "el predio".

17. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "el administrado" no cumplió con subsanar la observación formulada, 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.

18. 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, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1508-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de diciembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1266-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANIANO GREGORIO ALCANTARA GUTIERREZ**, 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



ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES