



RESOLUCIÓN N° 1127-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 066-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DIANA ISABEL HUAMBACHANO ALCANTARA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 6 541,00 m², ubicado en el sector Talara Alta – Zona Industrial, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante “el predio”;

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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de enero de 2017 (S. I. N° 01497-2017) por Diana Isabel Huambachano Alcántara (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 2); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 3 de enero de 2017 (foja 3 al 6); **3)** original del acta de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno en forma pública, continua y pacífica emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara el 6 de noviembre de 2016 (foja 8); **4)** original del acta de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno emitido por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara y Anexos el 10 de marzo de 2010 (foja 9); y, **5)** original del acta de inspección de constatación emitida por el Juez de Paz de Única Nominación el 20 de setiembre de 2004 (foja 10).



4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 la "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. 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.



6. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva" 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 esta 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 6.3) de la "Directiva".



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 directa, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una persona natural o jurídica facultada para realizar dicho acto, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento" y "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° 117-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de enero de 2017 (fojas 11), en el cual se determinó respecto de "el predio" lo siguiente: i) existe discrepancia entre el área indicada en la solicitud (6 541,00 m²) y la contenida en la documentación técnica presentada por "la administrada" (6 653,11 m²), con la cual se efectuó la evaluación; ii) 260,13 m² (3,91% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la ficha N° 11669 que continúa en la partida registral N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 64); iii) 6 392,98 m² (96,09% 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 Sullana (fojas 74).

11. Que, en virtud a lo expuesto, 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 lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 1127-2018/SBN-DGPE-SDDI

11.1. Respecto al acta de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno del 10 de marzo de 2010 (fojas 9) y del acta de inspección de constatación del 20 de setiembre de 2004 (fojas 10), emitidas por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos, es de precisar que dichos documento no cuentan con datos técnicos suficientes para poder determinar la correspondencia indubitable con "el predio", por lo tanto no serían idóneos para acreditar la posesión en el mismo; y,

11.2. En relación al acta de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno en forma pública, continua y pacífica emitida por el Juez de Paz de la Urbanización de Talara y Anexos el 6 de noviembre de 2016 (fojas 8); es de precisar que dichos documentos no cuentan con datos técnicos suficientes para poder determinar la correspondencia con "el predio" y han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2005, por lo tanto no serían idóneos para acreditar la posesión en el mismo.

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado", requiriéndole mediante el Oficio N° 1658-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 13), lo siguiente: i) presentar documentación técnica a efectos de determinar el área y la ubicación de "el predio"; y, ii) presentar 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. Para lo cual, se le otorgó 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.

13. Que, es conveniente precisar que, "el Oficio" fue notificado en las instalaciones de esta Superintendencia el 17 de agosto de 2017, recibido por Carlos David Huamanchano Alcántara, quien se identificó con Documento Nacional de Identidad N° 70384649 (fojas 16), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4¹ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"). Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 11 de setiembre de 2017.**

14. Que, en ese sentido, con escrito presentado el 29081-2017 (S.I. N° 29081-2017) dentro del plazo, "la administrada" adjunta la siguiente documentación: 1) plano perimétrico y ubicación emitido en octubre 2016 (fojas 28); 2) copia legalizada del acta de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno en forma pública, continua y pacífica emitida por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.4 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".

Popular Talara y Anexos el 30 de mayo de 2016 (fojas 29); 3) copia legalizada del acta de inspección de constatación emitido por de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 24 de setiembre de 2004 (fojas 30); 4) copia legalizadas de los recibos de las declaraciones juradas del impuesto predial del 2010 al 2016 (fojas 32 al 56); y, 5) plano perimétrico y ubicación emitido en octubre de 2016 (fojas 57).

15. Que, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación descrita en el considerando que antecede, y emitió el Informe Preliminar N° 609-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2018 (fojas 58), determinando respecto de “el predio” lo siguiente: i) reformula el área peticionada (6 541,00 m²) y solicita 15 162,53 m²; ii) 5 140,17 m² (33,90% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 64); iii) 10 022,36 m² (66,10% 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 Sullana (fojas 74); iv) se encuentra desocupado, conforme lo indica la Ficha Técnica N° 76-2018/SBN-DGPE-SDDI que contiene la inspección del 27 de abril de 2018 (foja 61) realizada por profesionales de esta Subdirección.



16. Que, “el administrado” se acoge a la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, de cuya lectura se advierten dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



17. Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

18. Que, en virtud de la inspección citada en el noveno considerando de la presente resolución, ha quedado determinado en campo en la Ficha Técnica N° 078-2018/SBN-DGPE-SDDI que no se cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causales de posesión establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento”; las cuales han sido detalladas en el décimo sexto y décimo séptimo considerando de la presente resolución, en la medida que “el predio” se encuentra desocupado; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.



19. Que, en relación a la documentación detallada en el tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, entre las cuales se encuentran aquellas con las que “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de posesión, debemos indicar que éstas no causan convicción a esta Subdirección al haberse determinado en el considerando que antecede que “el predio” a la fecha de inspección, realizada 27 de abril de 2018, se encuentra desocupado.

20. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

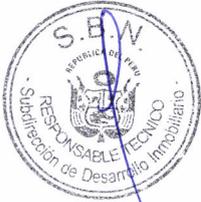


RESOLUCIÓN N° 1127-2018/SBN-DGPE-SDDI

Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1555-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2018 y, el Informe Técnico Legal N° 1304 y 1312-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 y 10 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **DIANA ISABEL HUAMBACHANO ALCANTARA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- **COMUNICAR** lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
DGO. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

