

RESOLUCIÓN N° 066-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de enero de 2019

VISTO:

El expediente N° 865-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JAIME ARISMENDIZ PINTADO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 60 000.00 m² ubicada en el sector de la Brea-Negritos, distrito de la Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 12 de setiembre de 2018 (S.I. N° 33612-2018) **JAIME ARISMENDIZ PINTADO** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I-Sede Piura el 19 de julio de 2018 (fojas 3); **b)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Fanning (fojas 4); **c)** copia legalizada del plano perimétrico suscrito en julio de 2018 por el ingeniero civil ingeniero civil Pedro José Ripalda Fanning (fojas 6); y **d)** actas de inspecciones judiciales del 22 de enero de 2018 (fojas 8), 21 de agosto de 2017 (fojas 9), 8 de junio de 2010 (fojas 10), y 15 de julio del 2004 (fojas 11), emitidas por el Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, Ricardo Panta Cruz.

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77º 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.º 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal 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 la solicitud.



6. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

7. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 1102-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018 (fojas 12), así como se procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone con el área inscrita a favor del Estado en la partida N.º 11008237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (CUS N.º 88007) (fojas 17); y **ii)** se advierte la posible superposición con una afectación de derecho de Vía.



8. Que, estando a lo expuesto en el considerando precedente, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 2746-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2018 (fojas 19) por el cual se requirió a la Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones del Gobierno Regional de Piura, informe lo siguiente: **i)** la medida del ancho de la sección vial de la carretera tramo Talara-Negritos y **ii)** si “el predio” recae dentro de la sección vial de la mencionada Vía, y de ser el caso el porcentaje de superposición; requerimiento que fue informado a “el administrado” mediante Oficio N° 2770-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 15 de octubre de 2018 (fojas 20).

9. Que, mediante Oficio N.º 0254-2018/GRP-440000-440010 presentado el 29 de octubre de 2018 (S.I. N.º 39474-2018), la Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones del Gobierno Regional de Piura (fojas 22) informa, entre otros, los anchos de la faja de terreno destinados al derecho de Vía y la propiedad restringida de la carretera departamental Ruta PI-101, Trayectoria EMP. PI-100 (DV. Negritos)-Negritos, según lo estipulado en la Resolución Ejecutiva Regional N.º 656-2015/GOB.REG.PIURA-GR concluyendo respecto de “el predio” que no se encuentra afectado por derecho de Vía de la carretera Departamental.

10. Que, mediante escrito presentado el 5 de noviembre de 2018 (S.I. N° 39967-2018), “el administrado”, adjunta la documentación siguiente: **a)** 9 fotos (fojas 42 y 43); **b)** 3 declaraciones juradas del 26 de octubre de 2018 (fojas 35,36 y 37); y **c)** la verificación in situ de terreno emitida por el Juez de Paz Única Nominación de la Brea, Ludgarda Esperanza Lejabo Coveñas el 18 de enero de 2018 (fojas 48).



11. Que, en virtud de la documentación descrita en el considerando precedente, se emitió el Informe Preliminar N.º 1361-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2018 (fojas 49), concluyendo respecto de “el predio” que no se encuentra afectado por derecho de Vía de la carretera Departamental PI-101, trayectoria: Emp. PI-100 (DV Negritos)- Negritos (KM. 0+000- KM0 10+000KM) Aprobado Por Resolución Ejecutiva Regional N.º 656-2015/Gobierno Regional Piura-GR del 3 de noviembre de 2015.

RESOLUCIÓN N° 066-2019/SBN-DGPE-SDDI



12. Que, en tal sentido, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3564-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 51), en el que se solicitó a “el administrado” presente nuevos medios probatorios 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; toda vez que i) las actas de inspección judicial correspondientes al 15 de julio de 2004 (fojas 11) y 8 de junio de 2010 (fojas 10), no describen datos técnicos exactos de “el predio”, que permitan determinar su ubicación exacta, por lo que no resulta posible determinar su correspondencia con éste; ii) las actas de inspección judicial correspondientes al 21 de agosto de 2017 (fojas 9) y 22 de enero de 2018 (fojas 8) no pueden ser valoradas como documentos idóneos para acreditar formalmente el ejercicio de la posesión, toda vez que, el Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, Ricardo Panta Cruz, puesto que carece de competencia para la emisión de documentos notariales y constancias posesorias a partir del 22 de diciembre de 2015, fecha de emisión de la resolución administrativa N° 362-2015-P-CSJSU/PJ con la cual establecieron las competencias de los Juzgados de Paz del Distrito Judicial de Sullana; iii) la verificación in situ de terreno emitida por el Juez de Paz Única Nominación de la Brea Ludgarda Esperanza Lejabo Coveñas el 18 de enero de 2018 (foja 48), no acredita el ejercicio de la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, al haber sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y iv) 9 fotos (fojas 33 Y 34) adjuntadas por “el administrado” no son documentos idóneos para la calificación del procedimiento de aprobación de venta directa en la medida que son documentos privados; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, dos (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” fue notificado el 4 de diciembre de 2018 (fojas 51), en la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Yesicca del Pilar Chira Olivos, quien se identificó con D.N.I. N° 43564269 y declaró ser cónyuge de “el administrado”, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4¹ 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 en “el oficio”, cuyo plazo legal venció el 31 de diciembre del 2018.



14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 52) “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 procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

¹ 21.4 T.U.O. Ley N° 27444. 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, de otro lado, corresponde comunicar 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 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° 0063-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0087-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JAIME ARISMENDIZ PINTADO** 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.° 20.1.1.4.



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