



## **RESOLUCIÓN N° 290-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de marzo de 2019

**VISTO:**



El Expediente N° 127-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **NÉSTOR OSWALDO ÁLVAREZ ZAPATA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 16 172,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el lado derecho de la Carretera Talara – Negritos y al oeste de la Urbanización Los Jazmines, distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, 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 21 de Diciembre de 2017 (S.I N° 44828-2017), **NÉSTOR OSWALDO ÁLVAREZ ZAPATA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” (foja 1), para lo cual adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia de su documento nacional de identidad (foja 3); **b)** certificado de búsqueda catastral expedido el 7 de noviembre de 2017 (fojas 5); **c)** memoria descriptiva firmada por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 8); **d)** plano perimétrico y de ubicación lámina N° 01 firmado por el ingeniero civil Néstor Álvarez Zapata (fojas 10); **e)** plano perimétrico firmado por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 8); **f)** plano de ubicación-localización lámina N° UL-01 (fojas 12); **g)** copia del contrato de gestión de derecho y gestión de posesión, confirma legalizada el 15 de noviembre de 2010 (fojas 13); **h)** copia de la constancia de domicilio del 29 de agosto de 2015, emitido por el Juez de Paz Ricardo Panta Cruz (fojas 14); **i)** copia del acta de inspección de constatación de posesión de un terreno en forma pública, continua y pacífica del 15 de noviembre de 2013 (fojas 15); **k)** muestras fotográficas (fojas 16).

4. Que mediante escrito presentado el 13 de febrero de 2018 (N° 04719-2018), "el administrado" presenta el Acta de Constatación Judicial de Posesión del 16 de enero de 2018 (fojas 21).

5. Que mediante escrito presentado el 4 de mayo de 2018 (S.I. N° 16252-2018), "el administrado" precisa que solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Asimismo, adjunta la documentación siguiente: **a)** constancia de posesión N° 0179-12-2017-GDT-MPT del 15 de Diciembre de 2017 emitido por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 25); **b)** acta de inspección judicial de constatación de posesión emitido el 15 de noviembre de 2013 por el Juez de Paz de Talara (fojas 29).

6. 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 objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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").

7. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

8. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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 artículo 48° de "el Reglamento", regula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

10. 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.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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.

12. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la Asociación", se emitió el Informe Preliminar N° 915-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de Agosto de 2018 (foja 47) el cual concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 3 172,45 m<sup>2</sup> (19,62%) se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado-SBN en la Partida N° 11005987 de la Oficina Registral de Sullana (fojas 73); **ii)** 12 999,55 m<sup>2</sup> (80,38%) en ámbito con duplicidad registral entre la citada partida de titularidad del Estado-SBN y la partida N° 110085111 de titularidad de la Empresa de Administración



## **RESOLUCIÓN N° 290-2019/SBN-DGPE-SDDI**

de Inmuebles del Perú-ENACE (fojas 54); y, **iii**) se encuentra en el ámbito del Lote I de la Cuenca Talara sobre la cual recae un contrato de servicios para su explotación, advirtiéndose superposición con un pozo de explotación.

**13.** 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:

**1.1.** Que respecto al Contrato de Gestión de Derecho y Gestión de Posesión otorgado por Wilfredo Oswaldo Álvarez a su favor el día 15 de noviembre de 2010 (folios 13), corresponde a un área de 1,7 Has. que difiere con la peticionada de 16 172 m<sup>2</sup> (fojas 1); asimismo, los límites señalados no permiten determinar la correspondencia con "el predio".

**1.2.** En relación a la constancia de domicilio suscrita el 29 de agosto de 2018 por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 14), el acta de inspección judicial de constatación de posesión suscrita el 15 de noviembre de 2013 por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 15), el acta de constatación judicial de posesión suscrita el 16 de enero de 2018 por Francisco Chiroque Reyes, Juez de Paz de Primera Nominación de Talara (fojas 21) y la Constancia de Posesión N° 0179-12-2017-GDT-MPT suscrita por el Gerente de Desarrollo Territorial el 15 de diciembre de 2017 (fojas 25); han sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que los mismos no resultan ser documentos idóneos para acreditar la posesión en "el predio".

**14.** Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3894-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2018 (en adelante "el Oficio") por el cual se requirió a "el administrado" lo siguiente: **i**) presentar nueva documentación técnica que excluya el área de 12 999,55 m<sup>2</sup> (80,38%) toda vez que se encuentra inscrita a nombre de dos titulares registrales distintos (duplicidad registral); **ii**) presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente del predio solicitado, que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere; y, **iii**) medios probatorios que acrediten la posesión del área solicitada en venta desde antes del 25 de noviembre del 2010, en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN; requerimiento para el cual se le otorgó 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.

**15.** Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado el día 15 de febrero de 2019 en nuestras instalaciones (fojas 66), siendo suscrito por "el administrado" en señal de conformidad. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido



con lo dispuesto en el inciso 21.3 del "T.U.O. de la Ley N.º 27444"<sup>1</sup>. Asimismo, el 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, venció el 12 de Marzo de 2019.

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 72) "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 quede la presente. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

17. 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 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley Nº 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo Nº 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal Nº 0365-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2019 y el Informe de Brigada Nº 334-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2019.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1º.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **NESTOR OSWALDO ALVAREZ ZAPATA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3º.-** 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>1</sup> Artículo 21 - Régimen de la Notificación Personal

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 en el expediente.