



## **RESOLUCIÓN N° 630-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 05 de octubre de 2017

**VISTO:**

El Expediente N.° 365-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JIM ROLLY ROJAS CUMPA** y **KAREN SARAH ZAPATA ALTAMIRANO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 25 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Centro Poblado de 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 - 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 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 23 de mayo de 2017 (S.I N.° 15898-2017), **JIM ROLLY ROJAS CUMPA** y **KAREN SARAH ZAPATA ALTAMIRANO** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio", en virtud del literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copias simples de sus Documentos Nacional de Identidad (fojas 2 y 3); **2)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral de "el predio", emitido por la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N.° I – Sede Piura (fojas 4 a 6); **3)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Pedro José Ripalda (fojas 7); y, **4)** copia legalizada del plano perimétrico PU-01, visado por el ingeniero civil Pedro José Ripalda (fojas 8); **5)** actas de inspección judicial de constatación de posesión

de un terreno en forma pública, continua y pacífica, emitida por el Juzgado de Paz de la Urbanización Talara de la Corte Superior de Sullana el 17 de diciembre de 2016, 24 de mayo de 2010 y 4 de abril de 2004 (fojas 9 a 11).

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 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").



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

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establecen 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.

7. 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".



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; en concordancia con ello, 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, 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N.° 790-2017/SBN-



## **RESOLUCIÓN N° 630-2017/SBN-DGPE-SDDI**



DGPE-SDDI del 26 de junio de 2017 (fojas 12 y 13), según el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) de la evaluación de los documentos técnicos se obtuvo un área de 23 251,23 m<sup>2</sup>, la cual es materia del presente análisis; ii) se superpone un área de mayor extensión denominada Ex Hacienda La Brea y Pariñas, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° 11023138 del Registro de Predios de Sullana, anotado con CUS N.° 45908; y, iii) no se superpone con vías, áreas reservadas, concesiones mineras o zonas arqueológicas.

**11.** Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "los administrados" pretenden acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:

**11.1** El acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara, Ricardo Panta Cruz, el 17 de diciembre de 2016, ha sido otorgada con posterioridad al 25 de noviembre de 2010. Asimismo, de su revisión no es posible establecer la correspondencia con "el predio", por cuanto solo indica el área y como colindancias se encuentra rodeada por terrenos eriazos y caminos carrozables.

**11.2** El acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara, Ricardo Panta Cruz, el 24 de mayo de 2010, si bien ha sido otorgada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, este no cumple con el plazo de (05) años con ejercicio de posesión.

**11.3** El acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara, Ricardo Panta Cruz, el 04 de abril de 2004, ha sido otorgada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, a pesar de cumplir con el plazo de (05) años con ejercicio de posesión, de su revisión no es posible establecer la correspondencia con "el predio", por cuanto solo indica el área y como colindancias se encuentra rodeada por terrenos eriazos y caminos carrozables.

**12.** Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 1745-2017/SBN-DGPE-SDDI, del 19 de julio de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 14 a 15), por el cual se requiere a "los administrados" que subsanen dos observaciones concretas: **a)** presente nueva documentación técnica de conformidad con especificaciones técnicas señaladas en la Directiva N.° 006-2014/SBN, **toda vez que existe discrepancia en el área señalada en los documentos técnicos;** **b)** presentar documentación que acredite una posesión superior a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 y que guarde correspondencia con el predio materia de su interés.



13. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado el 1 de agosto de 2017 en el domicilio señalado por "los administrados" en su solicitud de venta directa (fojas 1), descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Tania Céspedes Altamirano quien se identificó con documento nacional de identidad N.º 43457292 y señaló ser trabajadora de "los administrados" (fojas 16 y 17). En ese sentido, se les tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del "TUO de la LPAG"<sup>1</sup>. Asimismo, el 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, venció el 23 de agosto de 2017.

14. Que, conforme consta de autos, "los administrados" no presentaron documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 18 a 20), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibile su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

15. 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 N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.º 006-2014/SBN; la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 1242-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2017 y el Informe Técnico Legal N.º 764-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2017.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **JIM ROLLY ROJAS CUMPA** y **KAREN SARAH ZAPATA ALTAMIRANO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO: COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo quinto considerando de la presente resolución,

**TERCERO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución,

#### Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N.º 52.18



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

<sup>1</sup> 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.

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.