

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 1109-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 05 de diciembre de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 144-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JESUS ZAPATA DE LA CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 50 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida N° 11023138 del Registro de Predios de Piura de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908, 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° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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 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 7 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43152-2017), Jesús Zapata de la Cruz, (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad de Jesús Zapata de la Cruz (foja 2); **b)** copia de la constancia de posesión expedida por la Municipalidad Distrital de la Brea-Negritos el 6 de diciembre del 2017(foja 3); **c)** actas de inspección judicial de constatación expedidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular de Talara y Anexos, Ricardo Panta Cruz, el 25 de marzo del 2017 (foja13), 3 de setiembre del 2016 (foja14), 13 de agosto del 2010 (foja 17), 8 de octubre del 2004 (foja 18), 8 de setiembre del 2000 (foja 19); **d)** memoria descriptiva (foja 20 y 21); **e)** copia del certificado de búsqueda catastral emitido el 11 de setiembre de 2015 por la Oficina Registral de Piura (foja 23); **f)** fotografías (fojas 26 al 30).

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) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" 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 está 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" y el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG").

6. 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".



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° 473-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2018 (fojas 31), 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 60), con CUS N° 45908; **ii)** se superpone con el lote IV con contrato de explotación de la Compañía Graña y Montero Petrolera S.A. (GMP S.A.); **iii)** 835,84 m<sup>2</sup> (representa el 1.67%) se encuentra dentro de la jurisdicción del distrito de Pariñas; **iv)** 49 164,17m<sup>2</sup> (representa el 98.33%) se encuentra dentro de la jurisdicción de distrito La Brea; y, **v)** en la inspección realizada el 30 de noviembre del 2017, recogida en la Ficha Técnica N° 2869-2017/SBN-DGPE-SDS, se visualizó que se encuentra ocupado por una pequeña edificación precaria de triplay,



## **RESOLUCIÓN N° 1109-2018/SBN-DGPE-SDDI**

techo de calamina sin signos de habitabilidad, no cuenta con servicios básicos (agua, desagüe y electricidad).

11. Que, de otro lado, ésta 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”, advirtiéndose lo siguiente: **i)** las actas de inspección judicial emitidas por el juez de paz, Ricardo Panta Cruz, el 8 de setiembre del 2000 (foja 19), el 8 de octubre de 2004(foja 18) y el 13 de agosto de 2010(foja 17), estas no describen datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación de “el predio”, por lo que, no resulta posible determinar su correspondencia con éste; **ii)** las actas de inspección judicial suscritas por el Juez de Paz, Ricardo Panta Cruz, el 3 de setiembre de 2016 (foja 14) y el 25 de marzo de 2017(foja 13), no pueden ser valoradas como documento idóneo para acreditar formalmente el ejercicio de posesión, toda vez que, el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular de Talara Alta presidido por el señor Ricardo Panta Cruz, 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 se establecieron las competencias de los Juzgados de Paz del Distrito Judicial de Sullana; **iii)** la Constancia de Posesión, emitida por la Municipalidad distrital de la Brea-Negritos el 6 de diciembre de 2017 (foja 3), ésta no acredita la antigüedad requerida en la causal invocada ya que fue emitida en fecha posterior; y, **iv)** finalmente las imágenes adjuntadas no son documentos idóneos para acreditar la posesión de “el predio”, en tanto que constituyen documentos privados (fojas 26 al 30).

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N°1957 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 34) esta Subdirección solicitó a “el administrado”, presente documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (3 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 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 – “Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 29 de agosto de 2018 (fojas 34), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017<sup>1</sup>, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (3) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 26 de setiembre de 2018.**

<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.



14. Que, es preciso indicar que de conformidad con 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 Ley N° 27444"), "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".

15. Que, mediante escrito presentado el 1 de octubre de 2018 (S.I. N° 35968-2018) (fojas 35), fuera del plazo otorgado, "el administrado" pretende subsanar la observación adjuntando diversa documentación; razón por la cual, de acuerdo al marco legal descrito en el párrafo precedente, corresponde hacer efectivo 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 esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

16. 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, 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 de 2017, el Informe de Brigada N° 1466-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1297 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JESUS ZAPATA DE LA CRUZ**, 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 presente expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.N° 8.0.14



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