

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 938-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de octubre de 2018

**VISTO:**

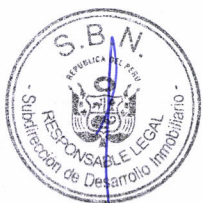
El Expediente N° 516-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CEFERINO GÓMEZ ALCÁNTARA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 455 911,09 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Enace, distrito de la Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura, signada con CUS N° 45908; 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 6 de julio de 2017 (S.I. N° 21805-2017), Ceferino Gómez Alcántara (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Sullana el 21 de junio de 2017 (fojas 2); **2)** copia legalizada de la memoria descriptiva (fojas 5); **3)** copia legalizada del plano perimétrico y ubicación de abril de 2017 (fojas 6); **4)** actas de inspección judiciales el 19 de junio de 2010, 17 de diciembre de 2016 y 14 de febrero de 2004 emitidos por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 7, 8 y 9); y, **5)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 10).



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 complementa 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, 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.

7. 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.

8. 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.



9. Que, en relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 139-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2017 (fojas 11), según el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente: **1)** se advierte discrepancia entre las áreas consignadas en su documentación; **2)** 293 090,19 m<sup>2</sup> (representa el 64,29 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú en la partida registral N° 11027689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, asignado con CUS N° 59205 (fojas 14); **3)** 162 814,35 m<sup>2</sup> (representa el 35,71 % 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, con CUS N° 45908 (fojas 40); **4)** se encuentra en el ámbito del Lote IV con contrato de explotación por la compañía GMP S.A.; y, **5)** no se visualiza ocupación.

10. 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”, el acta de inspección judicial del 14 de febrero de 2004, esta no describe datos técnicos exactos que permita determinar la ubicación de “el predio” por lo que, no resulta posible determinar su correspondencia con éste; y, las actas de inspección del 19 de junio de 2010 y 17 de diciembre de 2016, al igual que el acta de inspección judicial del 14 de febrero de 2004 no contienen información que permitan ubicar a “el predio” y su correspondencia con éste y por sus fechas de emisión no acreditan el ejercicio de la posesión superior a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.



## **RESOLUCIÓN N° 938-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2594-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 23) esta Subdirección solicitó a "el administrado" lo siguiente: **i)** precise el área a solicitar, presentado, de ser el caso, nueva documentación técnica; y, **ii)** 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 (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 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").



12. Que, "el Oficio" fue notificado el 3 de octubre de 2017 (fojas 23), 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 "el administrado" se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 26 de octubre de 2017**.



13. Que, mediante escrito presentado el 20 de octubre de 2017 (S.I. N° 36892-2017), "el administrado" precisa el área materia de venta directa y adjunta en otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 26); **2)** certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Sullana el 21 de junio de 2017 (fojas 30); **3)** plano perimétrico y ubicación de abril de 2017 (fojas 33); **4)** actas de inspección judicial el 14 de febrero del 2004, 17 de diciembre de 2016 y 19 de junio de 2010 emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 34, 35 y 36); y, **5)** plano perimétrico y ubicación de abril de 2017 (fojas 37).



14. Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N° 006-2014/SBN", esta Subdirección determinará si "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en "el Oficio", conforme se detalla a continuación:

### **14.1 Respecto a precisar el área a solicitar:**

Se advierte que, "el administrado" presenta planos perimétricos y ubicación de febrero de 2017 (fojas 33 y 37).

<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.

Al respecto, esta Subdirección mediante Informe Preliminar N° 1145-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de octubre de 2018 (fojas 38), según el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente: **1)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, asignado con CUS N° 45908 (fojas 40); y, **2)** se encuentra en el ámbito del Lote I con contrato de explotación por la compañía GMP S.A.



En virtud del Informe Preliminar detallado en el ítem que antecede, se ha determinado que “el administrado” cumplió con precisar el área materia de su solicitud presentando la documentación técnica correspondiente. En tal sentido se concluye que ha subsanado la primera observación.

#### **14.2 Respecto a presentar documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010:**

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta “el administrado” cumple con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 sobre “el predio”, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN”, advirtiéndose lo siguiente:



- Las actas de inspección judicial el 14 de febrero del 2004, 17 de diciembre de 2016 y 19 de junio de 2010 emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 34, 35 y 36), las cuales obran en el expediente y fueron evaluados por esta Subdirección conforme se advierte en el décimo segundo considerando de la presente resolución. Asimismo respecto a el acta de inspección judicial el 17 de diciembre de 2016, esta no ha sido emitida por autoridad competente toda vez que la Corte Superior de Justicia de Sullana a través del Oficio N° 116-2018-CSJSU/PJ-ODAJUP del 10 de mayo de 2018 (fojas 51), nos comunica que mediante Resolución Administrativa N° 362-2015-P-CSJSU/PJ del 22 de diciembre de 2015, se estableció las competencias de los Juzgado de Paz del Distrito de Sullana, observándose que el Juzgado de Paz de Urbanización Popular de Talara Alta, presidido por Ricardo Panta Cruz no tiene competencia para emitir ningún documento notarial ni constancia posesoria en adelante, motivo por el cual no puede ser valorado como documento idóneo para acreditar formalmente el ejercicio de posesión.



De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, “el administrado” no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.

**15.** Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” solo cumplió con subsanar una de las dos observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar 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 la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**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.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 938-2018/SBN-DGPE-SDDI**

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° 1306-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1095 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2018.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CEFERINO GÓMEZ ALCÁNTARA**, 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. 8.0.1.4



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