



## **RESOLUCIÓN N° 990-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de noviembre de 2018

**VISTO:**

El expediente N° 438-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NARCISA JESÚS RUÍZ ALEGRE** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 40 000 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11008237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con N° CUS 88007, en adelante "el predio".



**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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 19 de junio de 2017 (S.I. N° 19617-2017) Narcisa Jesús Ruiz Alegre (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa en virtud de la causal d) del Art. 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 2); **b)** actas de Inspección Judicial de Constatación de Posesión emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexos, de los años 2017, 2016, 2010 y 2000 (fojas 3-6); y, **c)** copia legalizada del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por la Oficina Registral de Sullana - Zona Registral N° I (fojas 7-11).

**1 Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

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 manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva".

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, 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 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 nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 914-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2018 (fojas 12-13), en el cual se concluye, entre otros, que "el predio": i) se encuentra dentro del ámbito de otro de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11008237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (foja 15); y, ii) de la evaluación de cambio físico y ocupación, se observa solo ocupación parcial, de aproximadamente 5 855,59 m<sup>2</sup> (14.64% de "el predio").

10. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, emitiéndose el Oficio N° 2114-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2018, en adelante "el Oficio" (foja 25), mediante el cual se informó a "la administrada" que, revisada el acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz Ricardo Panta Cruz, el 8 de agosto de 2000, esta no describe datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación de "el predio", y el acta de inspección judicial emitida por el mismo Juez de Paz, el 3 de setiembre de 2010, tampoco contiene datos técnicos; habiendo sido emitido, además, con posterioridad a la fecha requerida para acreditar la posesión acorde con la causal de venta directa invocada. En ese sentido, se le solicitó presentar nuevos medios probatorios que acrediten su posesión sobre "el predio", con una antigüedad mayor a cinco años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; otorgándosele el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de tres (3) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de su notificación.





## **RESOLUCIÓN N° 990-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado, el 11 de setiembre de 2018, en la dirección señalada en la solicitud de venta descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibida por Mercy Rojas Seminario, quien se identificó con Documento Nacional de Identidad N° 41156552, (foja 25); razón por la cual se tiene por bien notificada, de conformidad con el numeral 21.4<sup>2</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 (en adelante “TUO de la LPAG”). En tal sentido, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas venció el **05 de octubre de 2018**.

12. Que, respecto a la improrrogabilidad de los plazos, el numeral 140.1) del artículo 140° del “TUO de la LPAG”, establece 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 referida norma dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

13. Que, mediante escrito presentado el 09 de octubre de 2018 (S.I. N° 36892-2018) (foja 26) es decir, fuera del plazo otorgado, “la administrada” pretende variar el área materia de su pedido. Con tal fin adjunta, entre otros, los siguientes documentos: i) copia simple de Memoria Descriptiva de área de 15 864,914 m<sup>2</sup>, suscrita por el ingeniero civil Juan Silva Benites (foja 29); ii) copia simple de planos perimétrico y de ubicación de un área de 15 864,914 m<sup>2</sup>, suscritos por el ingeniero civil Juan Silva Benites (fojas 30-31); iii) copias legalizadas de las actas de Inspección Judicial de Constatación, emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexos, el 8 de agosto de 2000 y el 3 de setiembre de 2010 (foja 32-33); e, v) imágenes fotográficas (foja 35-46).

14. Que, sin perjuicio de la documentación presentada por “la administrada” descrita en el considerando precedente, de acuerdo al marco legal citado en el décimo segundo considerando de la presente resolución, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su solicitud de venta directa respecto de “el predio”, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

15. 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.

<sup>2</sup> Plazo y contenido para efectuar la notificación

“(...)

21.4 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”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014; el Informe de Brigada N° 1376-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1175-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **NARCISA JESÚS RUÍZ ALEGRE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**TERCERO.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo quinto de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.  
P.O.I. N° 8.0.1.4



*Justina del*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES