

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 1097-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 05 de diciembre de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 869-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ELMER CHILON CALDERON**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 517.06 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Pariñas, 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, 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 20 de octubre de 2017 (S.I. N° 36889-2017), Elmer Chilon Calderón (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 simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 2); **2)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 29 de setiembre de 2017 (fojas 4); **3)** copia legalizada de la memoria descriptiva (fojas 7); **4)** copia legalizada del plano perimétrico y de ubicación, suscrito por el ingeniero Pedro José Ripaldo Faning de julio de 2017 (fojas 9); **5)** actas de inspección judicial emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos, Ricardo Panta Cruz, el 8 de junio de 2017 (foja 10), 3 de marzo del 2016 (foja 11), 14 de abril del 2010 (foja 12), 15 de julio del 2000 (foja 13).



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) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establece que la calificación 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. Que, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), 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° 472-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2018 (fojas 14), 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 21), con CUS N° 45908; **y, ii)** se superpone con el lote I de la Cuenca Talara con contrato de explotación de la Compañía Graña y Montero Petrolera S.A. (GMP S.A).

11. Que, de otro lado, esta 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", que las actas de inspección judicial emitidas por el Juez de Paz, Ricardo Panta Cruz, el 15 de julio de 2000 y el 14 de abril de 2010, no describen datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación de "el predio", no resultando posible determinar su correspondencia con éste; y, las actas de inspección





## **RESOLUCIÓN N° 1097-2018/SBN-DGPE-SDDI**

judicial suscritas por el Juez de Paz, Ricardo Panta Cruz, el 3 de marzo de 2016 y el 8 de junio de 2017, 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.



**12.** Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 1955-2018/SBN-DGPE-SDDI de 21 de agosto de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 23) esta Subdirección solicitó a “el administrado” presente medios probatorios que acrediten la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, las cuales deben 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 – “T.U.O. de la Ley N° 27444”.



**13.** Que, “el Oficio” fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud de venta directa, contenidas en “el oficio”, el cual fue dejado bajo puerta el 24 de agosto del 2018, al no encontrarse a “el administrado” u otra persona en la primera visita realizada el 23 de agosto del 2018, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación N° 000479 de 24 de agosto del 2018 – Características del Domicilio: color de fachada: cemento verde, N° de Pisos: 3. Puerta: Madera, Color: marrón) (fojas 20). En tal sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5<sup>1</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); 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 21 de setiembre de 2018.**



**14.** Que, mediante escrito presentado el 12 de setiembre de 2018 (S.I. N° 33618-2018) (fojas 25), es decir dentro del plazo otorgado en “el Oficio” pretende subsanar la observación, adjuntando, entre otros los siguientes documentos: **1)** copia del certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Sullana-Zona Registral N° I Sede Piura, el 21 de julio de 2017 (fojas 26); **2)** copia de memoria descriptiva (foja 29); **3)** acta de inspección judicial expedida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos, Ricardo Panta Cruz el 8 de junio del 2017 (foja 36), 3 de marzo del 2016 (foja 37), 14 de abril del 2010 (foja 38), 15 de julio del 2000 (foja 39);y, **4)** copia simples de fotografías (fojas 40 al 45).

<sup>1</sup> (...)

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 al expediente.

15. Que, en virtud de la información señalada en el considerando que antecede 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 la observación descrita en "el Oficio", **respecto a presentar nueva documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010**. Al respecto; las actas de inspección judicial expedida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos, Ricardo Panta Cruz el 8 de junio del 2017 (foja 36), 3 de marzo del 2016 (foja 37), 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; y, las actas de inspección judicial expedidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos, Ricardo Panta Cruz el 14 de abril del 2010 (foja 38), 15 de julio del 2000 (foja 39); no describen datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación de "el predio" y su correspondencia con este.



16. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "el administrado" no cumplió con subsanar la observación formulada, 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.

17. 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, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1525-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1290-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2018.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELMER CHILON CALDERON**, 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES