



## **RESOLUCIÓN N° 1125-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de diciembre de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 801-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS FERNANDO PLASENCIA ZAPATA** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 975 102,16 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Huaca Blanca, Centro Poblado Pacanguilla, distrito Pacanga, provincia de Chepén, departamento de La Libertad, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 11011395 de la Oficina Registral de Chepen, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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, con escrito presentado el 14 de octubre de 2016 (S.I. N° 28276-2016), Luis Fernando Plasencia Zapata (en adelante “el administrado”) peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **b)** copia de la partida registral N° 11239885 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 5 al 7); **c)** copia de la Resolución Directoral N° 112-2016-PEJEZA/8101 emitida por el Proyecto



Especial Jequetepeque – Zaña el 30 de junio de 2016 (fojas 8 y 9) **d)** copia de la Resolución Directoral N° 106-2016-PEJEZA/8101 emitida por el Proyecto Especial Jequetepeque –Zaña el 14 de junio de 2016 (fojas 10 al 12); **e)** copia de la partida registral N° 11011395 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén (fojas 14 y 15); **f)** memoria descriptiva emitida en setiembre de 2016 (fojas 16); **g)** plano perimétrico y localización emitido en setiembre de 2016 (fojas 17); **h)** copia de la Resolución Administrativa N° 216-2010-ANA/ALAJ emitida por la Administración Local de Agua Jequetepeque el 14 de octubre de 2011 (fojas 23 y 24); **i)** copias de los certificados de posesión N° 174, 0006, 0181, 0180, 0156, 180 emitidos por la Comunidad Campesina de Chepen (fojas 25, 26, 27, 29, 30 y 31); **j)** copia de las Escrituras Públicas de ratificación y reconocimiento de posesión de parcela agrícola otorgada por la Comunidad Campesina Chepén a su favor (fojas 34 al 43); **k)** copia del Acta de Constatación emitida por el Notario de la Provincia de Chepen Víctor Rodolfo Merino Castillo el 26 de agosto de 2016 (fojas 44); **l)** memoria descriptiva emitida en agosto de 2016 (fojas 46 y 47); y, **m)** plano perimétrico emitido en agosto de 2016 (fojas 48); **n)** fotografías (fojas 49 al 64).



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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad 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 N° 006-2014/SBN”.

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 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.

9. 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.



## **RESOLUCIÓN N° 1125-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1011-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2017 (fojas 95) y el Informe de Brigada N° 415-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 noviembre de 2017 (fojas 126), que complementan el Informe de Brigada N° 1774-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2016 (fojas 65), determinándose respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en el Asiento C0001 de la partida registral N° 11011395 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén (fojas 122); ii) se encuentra ubicado dentro del área de "PEJEZA"; iii) se viene realizando trabajos de habilitación y mejoras del suelo para sembrado de plantas frutales, según la inspección técnica realizada el 10 de agosto de 2017, tal como consta en la Ficha Técnica N° 0183-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 105); y iv) de la consulta a las imágenes de Google Earth y de la Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial (CONIDA) con las que cuenta esta Superintendencia, se verificó que el "el predio" habría sido habilitado para la agricultura con posterioridad al años 2004.

12. Que, en virtud de lo expuesto, mediante Oficio N° 460-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2017 (fojas 80), esta Subdirección solicitó al Ministerio de Agricultura y Riego (en adelante "MINAGRI") informe si resulta aplicable la normativa vigente que regula la disposición de predios a cargo del referido ministerio, toda vez que se advierte que "el predio" vendría siendo utilizado con fines agrícolas. Por lo que, con Oficio N° 061-2017-MINAGRI-SG/OGAJ (fojas 81) presentado el 23 de marzo de 2017 (S.I. N° 08701-2017) el mencionado ministerio remitió el Informe N° 306-2017-MINAGRI-SG/OGAJ en el cual indicó que "PEJEZA" carece de fuente legislativa para adjudicar tierras a posesionarios informales en su ámbito territorial; siendo que las acciones de adjudicación o titulación con fines agrícolas, le corresponde a los Gobiernos Regionales. No obstante a ello, mediante Oficio N° 924-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de abril de 2017 (fojas 90) esta Subdirección solicitó al "MINAGRI" informe si correspondería al Gobierno Regional de La Libertad adjudicar los predios que han sido puestos a disposición a favor del Estado, teniendo en cuenta que la condición de "el predio" es un terreno eriazo habilitado, en virtud del Decreto Legislativo N° 1089 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA. En tal sentido, con Oficio N° 076-2017-MINAGRI-SG-OGAJ presentado el 11 de abril de 2011, el mencionado ministerio remite el Informe Legal N° 364-2017-MINAGRI-SG/OGAJ del 10 de abril de 2017, el cual concluye que las tierras eriazas habilitadas informalmente por particulares y que fueron puestas a disposición del Estado, representado por esta Superintendencia, por parte de "PEJEZA" pueden ser transferidas al Gobierno Regional competente, para que en virtud de las normas legales vigentes regularice la situación jurídica de los posesionarios

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección con Memorando N° 1076-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de abril de 2017 (fojas 88), formuló la consulta a la Dirección



de Normas y Registros (en adelante "la DNR") a través de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "la DGPE"), respecto a que si corresponde a esta Superintendencia adjudicar terrenos rústicos o eriazos habilitados con anterioridad al 31 de diciembre de 2004, por la sola razón de haber sido puestos a disposición por otra entidad conformante del Sistema en favor del Estado.

**14.** Que, con Memorando N° 381-2017/SBN-DNR del 11 de agosto de 2017, la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal, traslada el Informe N° 114-2017/SBN-DNR-SDNC del 03 de agosto de 2017 (fojas 102 al 104), emitido por la Subdirección de Normas de Capacitación de esta Superintendencia, respecto a la absolución de la consulta formulada descrita en considerando que antecede, concluyendo, entre otros que una vez ingresada la titularidad del predio del Estado, por puesta a disposición, inmatriculación u otra forma, que recae es competencia de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, ejercer cualquier acto de administración o disposición, sustentada principalmente en su condición de propietario que reconoce el artículo 70 de la Constitución Política del Perú y el artículo 923 del Código Civil, concordante con el artículo 23 de la Ley N° 29151.



**15.** Que, por otro lado, con escrito presentado el 3 de octubre de 2017 (S.I. N° 33936-2017) "el administrado" adjunta los siguientes documentos: a) copia de la Resolución Administrativa N° 690-2005-MA-ATDRJ emitida por la Dirección Regional Agraria La Libertad el 7 de setiembre de 2005 (fojas 112); y, b) copia de la constancia de usuario emitida por la Junta de Usuarios del Sub Distrito de Riego Regulado de Jequetepeque el 15 de setiembre de 2016 (fojas 113).



**16.** Que, con escrito presentado el 23 de octubre de 2017 (S.I. N° 37056-2017) "el administrado" adjunta los siguientes documentos: 1) copia de la partida registral N° 11011395 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepen (fojas 122 al 124); y, 2) copia del plano del título archivado de "el predio" (fojas 125).

**17.** Que, mediante Oficio N° 2808-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2017 (fojas 129) esta Subdirección solicitó a "PEJEZA" remita documentación técnica; así como la información sobre las inspecciones técnicas realizadas sobre "el predio". En ese sentido, con Oficio N° 1002-2017-MINAGRI-PEJEZA-DE presentado el 28 de diciembre de 2017 (fojas 130), "PEJEZA" remite el Informe Técnico Legal N° 003-2017-MINAGRI-PEJEZA/OAJ del 20 de diciembre de 2017 (fojas 131) en el cual se adjunta, entre otros, los siguientes documentos: i) Acta de Inspección Ocular (fojas 187 al 190); ii) memoria descriptiva (fojas 191); y, iii) plano perimétrico (fojas 193).



**18.** Que, en virtud señalado en el décimo quinto considerando de la presente resolución, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer, décimo quinto y décimo sexto considerando de la presente resolución con los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre "el predio", advirtiéndose lo siguiente:

18.1. Respecto a los certificados de posesión N° 174, 0006, 0181, 0180 y 0156 emitidos por la Comunidad Campesina de Chepén (fojas 25, 26, 27, 29 y 30); es de precisar que los mismos no cumplen con la formalidad establecida en el numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN, en cuanto no han sido emitidas por una entidad pública, por lo tanto no son documentos idóneos que acrediten la posesión en "el predio".

18.2. En relación a las Escrituras Públicas N° 359 y 360 de Ratificación y Reconocimiento de Posesión de parcela agrícola celebradas entre la Comunidad Campesina de Chepén, representada por Luis Alberto Jimenez Bazán y Luis Fernando Plasencia Zapata el 20 de diciembre de 2006 (fojas 31 al 43) y al Acta de Constatación emitida por el Notario Víctor Rodolfo Merino Castillo el 26 de agosto de 2016 (fojas 44); es de indicar que dichos



## **RESOLUCIÓN N° 1125-2018/SBN-DGPE-SDDI**

documentos han sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2005, por lo que no acreditarían la antigüedad suficiente de la posesión en “el predio”.

18.3. En cuanto a la Resolución Administrativa N° 690-2005-MA-ATDRJ del 7 de setiembre de 2005 emitida por la Dirección Regional Agraria La Libertad del Ministerio de Agricultura el 7 de setiembre de 2005 (fojas 112); es de precisar que de acuerdo a los datos técnicos que se indican en la misma se advierte que corresponde al predio inscrito en la partida registral N° 11004438 de la Oficina Registral de Chepén a favor de Giannina Chia León y Juan José Galino Vargas Machuca, por lo que no corresponde a “el predio” y no sería un documento idóneo para acreditar la posesión del mismo.

18.4. Respecto a la Resolución Administrativa N° 216-2010-ANA/ALAJ del 15 de junio de 2010 emitida por la Autoridad Nacional del Agua (fojas 23); es de indicar que el referido documento ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2005, por lo que no es un documento idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”.

19. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “el administrado”, requiriéndole mediante el Oficio N° 860-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 219), que presente documentos con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010. Para lo cual, se le otorgó un 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, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

20. Que, es conveniente precisar que, “el Oficio” fue notificado en el domicilio procesal señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, el 23 de abril de 2018, recibido por Miguel Aguilar Pajuelo, quien se identificó con Documento Nacional de Identidad N° 15985205 (fojas 219), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”). Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 17 de mayo de 2018.**

21. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 221) “el administrado” no cumplió en subsanar las

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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”.

observaciones advertidas en "el Oficio," dentro de plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente 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.

**22.** 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 artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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/SBN; el Informe de Brigada N° 1552-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1306-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de diciembre de 2018.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUIS FERNANDO PLASENCIA ZAPATA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 8.0.1.4



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