

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1095-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de noviembre de 2019

VISTO:

El expediente N° 984-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RAÚL SURCO GRANADOS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 100 000,00 m² ubicado en el Sector de Carretera Talara-Sullana en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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 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 12 de setiembre del 2018 (S.I. N° 33617-2018), **RAÚL SURCO GRANADOS** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"¹. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia legalizada del

¹ Artículo 77°.- De las causales para la Venta Directa

b) 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.

certificado de búsqueda catastral expedido el 3 de agosto 2018 por la Oficina registral de Piura, Zona Registral N° I, otorgado por el notario de Talara Gissele Cuzma Cáceres (fojas 2); **2)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Pedro Ripalda Faning, otorgado por el notario de Talara Gissele Cuzma Cáceres (fojas 5); **3)** copia legalizada del plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Pedro Ripalda Faning, otorgado por el notario de Talara Gissele Cuzma Cáceres (fojas 7); **4)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno otorgada el 8 de junio del 2010 por el juez de paz de la urbanización popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia Sullana Ricardo Panta Cruz (fojas 8); **5)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno otorgada el 1 de agosto del 2010 por el juez de paz de la urbanización popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia Sullana Ricardo Panta Cruz (fojas 9); y, **6)** acta de inspección judicial de constatación otorgada el 15 de junio del 2000 por el juez de paz de la urbanización popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia Sullana Ricardo Panta Cruz (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 objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal 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.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 "el Reglamento", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



RESOLUCIÓN N° 1095-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 1434-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre del 2018 (fojas 11), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone totalmente con el predio inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; **ii)** 53 136,85 m² (53.14% de "el predio") se ubica gráficamente en el distrito de Pariñas, mientras que la diferencia de 46 863,15 m² (46,86% de "el predio") se encuentra en el distrito de La Brea; **iii)** 500,00 m² se superpone con el derecho de Vía de la carretera Panamericana Norte; **iv)** se encuentra inmerso en la concesión petrolera del lote IV a favor de la Empresa GMP S.A. mediante contrato de exploración-licencia aprobada por el D.S. N° 005-2015-EM del 31/03/2015; y, **v)** un área de 39 905,57 m² (39,91%), se encuentra dentro de la concesión minera de código 700007512 denominado La Débora I de titularidad de Tobías Desiderio Murga Pastor, mediante D.M. titulado por D.L. N° 708.

9. Que, en cuanto al área de 500,00 m² de "el predio" se determinó que se encuentra afecto por el derecho de vía de la Carretera Panamericana Norte (PE-1N A), tramo Sullana – Aguas Verdes, con un ancho de 40 metros (20 metros a cada lado del eje de la vía), según lo normado en la Resolución Ministerial N° 855-2005-MTC/02 del 21/11/2005; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre esta área, por cuanto reviste el carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)³ del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"; y al octavo considerando de la presente resolución.

10. Que, al haberse determinado que el área de 99 500,00 m² que forma parte de "el predio" es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a los cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN", advirtiéndose que:

- Las actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno de fecha el 15 de julio de 2000 y 8 de junio de 2010 suscritas por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara y Anexos Ricardo Panta Cruz, no describen datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación de "el predio", por lo que, no resulta posible determinar su correspondencia con éste.

² Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

- El acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno suscrita el 1 de agosto de 2016 por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara y Anexos Ricardo Panta Cruz; no puede ser valorada 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.

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 3387-2019/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 15), se requirió a "el administrado" lo siguiente: **i)** modificar su petitorio, excluyendo el área de 500 m² que se superpone con el derecho de vía de la Panamericana Norte, y presentar nueva documentación técnica del área reformulada; y, **ii)** presentar nueva documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con el área reformulada; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsanen 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 146.1 del artículo 146° del D.S. N°. 004-2019-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444").

12. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 9 de octubre de 2019, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Beatriz Surco Granados, quien se identificó con Documento Nacional de Identidad N° 09884018 y declaró ser esposa de "el administrado" tal como consta del cargo del mismo (fojas 15) razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3⁴ del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444". Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el **5 de noviembre de 2019**.

13. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, "el administrado" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio", en el plazo otorgado (fojas 15); 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 lo señalado en los considerandos precedentes.

14. 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.

⁴ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1095-2019/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; el Informe de Brigada N° 1295-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1330-2019/SBN-DGPE-SDDI de 14 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RAÚL SURCO GRANADOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para 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° 20.1.1.8.



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