



RESOLUCIÓN N° 1201-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de diciembre de 2019

VISTO:

El expediente N° 616-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JULIO BONILLA CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 11 771,55 m² ubicado en el Sector denominado Carretera Negritos-Miramar, distrito de La Brea, provincia de Talara, 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 (en adelante el "TUO de la Ley"); y, su Reglamento 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 10 de junio de 2019 (S.I. N° 18967-2019), **JULIO BONILLA CRUZ** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Piura (fojas 2); **b)** memoria descriptiva (fojas 4); **c)** actas de inspección judicial de constatación del 22 de enero de 2018, 21 de agosto de 2017, 1 de agosto de 2016, 8 de junio de 2015, 8 de junio de 2010, 16 de julio de 2004 y 15 de julio de 2000, todas suscritas por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz del Juzgado de Paz de la Urb. Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 5 al 11); **d)** plano perimétrico y ubicación (Lámina PU-01)(fojas 12); y, **e)** copia simple de la partida registral N° 11073736 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 13).



4. Que, el 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 de propiedad del Estado 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.

5. Que, el procedimiento 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").

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272, aprobado mediante D.S. N°. 004-2019-JUS (en adelante "TUO 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 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 804-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2019 (foja 14), según el cual se determinó, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 11 431.73 m² (representa el 97.11% de "el predio") se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, CUS N° 45908; **ii)** 339,82 m² (representa el 2.89% de "el predio") se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11073736 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 13), CUS N° 92770; **iii)** 78.14 m² (representa el 0.66% de "el predio") y 89.09 m² (representa el 0.76% de "el predio") se encuentran afectadas por los derechos de vía de la Carretera Negritos - Lagunitos y trocha carrozable, respectivamente; **iv)** se encuentra en ámbito del Lote "VII" con contrato de explotación por la compañía operadora SAPET DEVELOPMENT PERU INC. Sucursal





RESOLUCIÓN N° 1201-2019/SBN-DGPE-SDDI

Perú y dentro del predio existe el pozo petrolero T-855 denominado "NEGRITOS 855" de clase desarrollo y operado por LONDON PACIFIC.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) del considerando precedente, esta Subdirección con el Oficio N° 2649-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2019 (fojas 18), procedió a requerir a la Municipalidad Distrital de La Brea Negritos información a fin de determinar si "el predio" se superpone con el derecho de vía y, de ser así, precisar el porcentaje de superposición.

11. Que, ante el requerimiento efectuado, la Municipalidad Distrital de La Brea Negritos mediante Oficio N° 249-2019-MDLB/A del 10 de setiembre de 2019 (S.I. N° 29850-2019) (foja 19), adjunta el Informe N° 390-2019-DIDEUR//MDLB/JCAO del 3 de setiembre de 2019, el cual concluye que en un área de 78.14 m² (representa el 0.66% de "el predio") existe superposición con la ruta departamental PI-101 Negritos-Lagunitos y en un área de 1 065.05 m² (representa el 9.05% de "el predio") existe superposición y afectación al derecho de vía y propiedad restringida con la trocha carrozable (vía evitamiento).

12. Que, en virtud a lo informado y la documentación remitida por la Municipalidad Distrital de La Brea Negritos, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1293-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2019 (foja 34), el cual concluye respecto de "el predio", lo siguiente: i) 771,00 m² (representa el 6.55% de "el predio") se encuentra afectado por el **derecho de vía**¹ de la Ruta Departamental PI-101 Negritos-Lagunitos y trocha carrozable (vía evitamiento); y, ii) 639,68 m² (representa el 5.43% de "el predio") se encuentra afectado por la **propiedad restringida**² de ambas vías; bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73³ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)⁴ del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento" y el literal g)⁵ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual dichas áreas no pueden ser objeto de acto de disposición alguno.

¹ **Derecho de vía.**- Faja de terreno de ancho variable dentro del cual está comprendida la carretera y todos los elementos que la conforman (servicios, áreas previstas para futuras obras de ensanche o mejoramiento. ("Glosario de Términos de Uso Frecuente en los Proyectos de Infraestructura Vial", aprobado mediante Resolución Directoral N° 02-2018-mtc/14 de fecha 12 de enero de 2018").

² **Propiedad restringida.**- Faja de terreno lateral y colindante al derecho de vía donde está prohibido ejecutar construcciones permanentes que puedan afectar a la seguridad vial, visibilidad o dificulten posibles ensanches. ("Glosario de Términos de Uso Frecuente en los Proyectos de Infraestructura Vial", aprobado mediante Resolución Directoral N° 02-2018-mtc/14 de fecha 12 de enero de 2018").

³ **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.

⁴ **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.

⁵ **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.





13. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "el administrado" a través del Oficio N° 4090-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 99), requiriéndole lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 10 360,87 m² (representa el 88,02 % de "el predio"), adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición; y, **ii)** adjunte nuevos medios probatorios que acrediten la protección, custodia y conservación de "el predio" con un antigüedad mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con "el predio", en virtud a lo dispuesto en los literales j) y k) del numeral 6.2) de artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN", en la medida que de la evaluación de la documentación presentada se advierte que ésta no es idónea para acreditar formalmente el ejercicio de la posesión sobre "el predio"; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia un (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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo 6° de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el "TUO de la Ley N° 27444".

14. Que "el Oficio" fue notificado el 12 de noviembre de 2019, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibida por Irma I. Bonilla Cruz con DNI N° 08099167, según consta en el cargo del mismo (fojas 36), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3° del artículo 21 del "TUO de la Ley N° 27444". Por tanto, el plazo otorgado de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 5 de diciembre de 2019**.

15. Que, mediante escrito presentado el 2 de diciembre de 2019 (S.I. N° 38618-2019) (fojas 38), dentro del plazo otorgado en "el Oficio", "el administrado" pretende subsanar la observación adjuntando la documentación siguiente: **i)** copia del oficio N° 4090-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 39); **ii)** 6 tomas fotográficas de "el predio" (fojas 41 al 43); **iii)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Pedro Jose Ripalda (fojas 44); y, **iv)** plano perimétrico y ubicación (fojas 45).

16. Que, en virtud a la normativa glosada en el octavo considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

Respecto a reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 10 360,87 m² (representa el 88,02 % de "el predio"):

Esta Subdirección, elaboró el Informe Preliminar N.º 1293-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2019 (fojas 34), mediante el cual se concluyó que 771,00 m² (representa el 6.55% de "el predio") se encuentra afectado por el derecho de vía de la Ruta Departamental PI-101 Negritos – Lagunitos y trocha carrozable (vía evitamiento); y, **ii)** 639,68 m² (representa el 5.43% de "el predio") se encuentra afectado por la propiedad restringida de ambas vías; quedando un área libre de afectación de 10 360,87 m². En ese orden de ideas, de la revisión del escrito presentado por "al administrado" y de la documentación técnica anexada (plano perimétrico y memoria descriptiva), se advierte que se sigue haciendo referencia al área de 11 771,55 m².

Por lo expuesto, se concluye que "el administrado" no ha cumplido con subsanar la

6 Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal:

21.3: "En el acto de notificación 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 esta se niega, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejara constancia de las características del lugar donde se ha notificado".





RESOLUCIÓN N° 1201-2019/SBN-DGPE-SDDI

primera observación advertida, en la medida que no ha cumplido con excluir el área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición.

Respecto a presentar documentación a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el literal j) y k) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”:

De los documentos presentados adjuntos a las S.I N° 18967-2019 y N° 38618-2019, se verifica que:

- a) Las actas de inspección judicial de constatación de posesión emitidas por el Juzgado de Paz Urb. Popular Talara y Anexos, el 22 de enero de 2018 (fojas 5), 21 de agosto de 2017 (fojas 6) y 1 de agosto de 2016 (fojas 7), han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y por una autoridad que no tenía competencia para ello, toda vez que, según Resolución Administrativa N° 362-2015-P-CSJSU/PJ, a partir del 22 de diciembre de 2015 el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular de Talara Alta, carece de competencia para la emisión de documentos notariales y constancias posesorias; por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión.
- b) Las actas de inspección judicial de constatación de posesión emitidas por el Juzgado de Paz Urb. Popular Talara y Anexos, el 8 de junio de 2015 (fojas 8); 8 de junio de 2010 (fojas 9); 16 de julio de 2004 (fojas 10) y 15 de julio de 2000 (fojas 11) no describen datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación de “el predio”, no resultando posible determinar su correspondencia con éste; por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión.
- c) Las 6 (seis) tomas fotográficas de “el predio”, no han sido emitidas por una entidad pública; por lo que no cumplen con la formalidad establecida en el literal j.5. del artículo 6.2. de “la Directiva N° 006-2014/SBN”

Por lo expuesto, se concluye que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

17. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar las 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.





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.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1407-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1440-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JULIO BONILLA CRUZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.1.1.8.




ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES