

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0752-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de noviembre del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 478-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RICARDO ANTONIO GALÁN MEJÍA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 0.9371 ha (9 371,00 m<sup>2</sup>), ubicado en el Sector Negritos, distrito La Brea, provincia de Talara del departamento de Piura, en adelante “el predio”.

### **CONSIDERANDO:**

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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.º 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 27 de junio de 2017 (S.I. N° 20693-2017), **RICARDO ANTONIO GALÁN MEJÍA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” (foja 1), invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado de

búsqueda catastral emitido en junio de 2015 por la Oficina Registral de Piura (fojas 02-03); **e)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Arturo Coronado Peralta en abril de 2015 (fojas 05); **f)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Arturo Coronado Peralta (fojas 06); **g)** copia del acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexos del distrito de Pariñas, en abril de 2010 (fojas 07); y, i) acta de inspección judicial de constatación emitido en noviembre de 2004 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexos del distrito de Pariñas (fojas 09).

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 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.

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 la solicitud.

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.

8.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 130-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2017 (fojas 10-13), determinando respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

1. Se superpone con un predio de mayor extensión denominado Hacienda La Brea y Pariñas, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° **11023138** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana , con CUS N° 45908;
2. Según la Base Gráfica de Procesos Judiciales, se superpone totalmente en el legajo 143-2010;
3. Se superpone con el Lote VII de la Cuenca Talara con contrato de **explotación** (licencia) por la Compañía Operadora SAPET hasta el 21.10.2023;
4. Se ha identificado la Red vial **Emp. PI-101 (Dv. Negritos) - Emp. PI-101 (El Tambo), con código de Ruta R12**, sin embargo, no se puede establecer el área que se superpone; y,
5. Se desconoce la actividad que se realiza, dado que en las imágenes satelitales del CONIDA (Comisión de Investigación y Desarrollo Aeroespacial), del periodo comprendido entre el 12 de noviembre al 25 de diciembre de 2016, no se visualiza ocupación; asimismo, no existen indicios que se encuentre delimitado en su totalidad, por obra civil de carácter permanente.

9.- Que, en atención a lo señalado en el ítem iv) del considerando anterior, esta Subdirección requirió a la Municipalidad Provincial de Talara mediante Oficio N° 1958-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018 (fojas 14), reiterado con los Oficios N° 02564-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2018 (fojas 15) y N° 265-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2019 (fojas 16); y, a la Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones del Gobierno Regional de Piura, mediante Oficio N° 3814-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2019 (fojas 19), informen si “el predio” se encuentra afectado por el derecho de vía de la Red vial Emp. PI-101 (Dv. Negritos) - Emp. PI-101 (El Tambo), con código de Ruta R12; requerimiento que fue atendido mediante Oficio N° 01861-2019/GRP-440000-440010 del 25 de octubre de 2019 (SI N° 35510-2019) (fojas 20), a través del cual la Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones del Gobierno Regional de Piura, indica que no existe afectación de infraestructura vial con el predio con código de Ruta R-12, recomendando solicitar información al Instituto Provincial de Paita por ser de su competencia, información que fue solicitada con el Oficio N° 4077-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2019 (fojas 28).

10.- Que, en virtud a la información remitida por la Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones del Gobierno Regional de Piura, a fin de ampliar el diagnóstico técnico detallado en el octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0902-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2020 (fojas 30), el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

- a. Se superpone con un predio de mayor extensión denominado Hacienda La Brea y Pariñas, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° **11023138** del Registro de Predios de la Oficina Registral de

Sullana, con CUS N° 45908;

- b. 2 033,22 m<sup>2</sup> (21.70% de “el predio”) se encuentra afectado por el derecho de vía del trazo del Oleoducto– Lote Z-2B, con contrato de **explotación hasta el 15.11.2023** por la empresa Savia Perú S.A, según el Mapa Energético Minero del Osinerming; siendo que el derecho de servidumbre del Ducto de Transporte de Hidrocarburos Líquidos o Gas Natural es de 25 metros de ancho (12.5 metros a cada lado del eje de la tubería), de acuerdo a lo indicado en el Artículo 94° del Reglamento de Transporte de Hidrocarburos por Ductos aprobado por Decreto Supremo N°081-2007-EM del 22 de noviembre del 2007;
- c. Se encuentra en ámbito del Lote “VII” con contrato de **explotación hasta el 21.10.2023** por la compañía operadora **SAPET DEVELOPMENT PERU INC. Sucursal Perú;**
- d. 3,04 m<sup>2</sup> (0.03% de “el predio”) se encuentra afectado por el derecho de vía de la vía vecinal denominada **Ruta PI-518** de Trayectoria: EMP. PI-101 (DV. NEGRITOS) - EMP. PI-101 (EL TAMBO).
- e. Revisada la Base Gráfica de procesos judiciales y el aplicativo SINABIP, se verifica que se superpone en ámbito del proceso judicial con legajo 143-2010, con cinco procesos judiciales concluidos (legajo: 020-2008, 021-2008, 042-2009,087-2012) y un proceso judicial no concluido (legajo 063-2019); los cuales no son posibles determinar si se superponen con “el predio”, toda vez no se visualizan en la base gráfica.
- f. Según imágenes satelitales de Google Earth, entre los años 2007 a 2020, se ubica en zona plana, en condición de desocupado, cubierta de vegetación local incipiente, no se advierte delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros.

11.- Que, el “administrado” sustenta su pedido de venta directa en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, que establece la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación: a) posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

12.- Que, en tal sentido, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiendo que el acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexos del distrito de Pariñas en abril de 2010 y el acta de inspección judicial de constatación emitido en noviembre de 2004 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexos del distrito de Pariñas, no cuentan con datos técnicos suficientes que permitan determinar su correspondencia con “el predio” materia de venta, por tanto, no resultan idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión.

13.- Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3005-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2020 (fojas 37-39) (en adelante “el Oficio”), indicándole y requiriéndole a “el administrado” lo siguiente: **a)** 3,04 m<sup>2</sup> (0.03% de “el predio”) se encontraría afectado por el derecho de vía vecinal denominada Ruta PI-518, con Trayectoria: EMP. PI-101 (DV. NEGRITOS) - EMP. PI-101 (EL TAMBO), sin embargo, al tratarse de un análisis preliminar realizado en gabinete y dado que la afectación es menor del 1%; se deberá confirmar o descartar dicha afectación en la inspección de campo en la etapa correspondiente, de ser el caso; **b)** excluir de su solicitud el área de 2 033,22 m<sup>2</sup> (21.70% de “el predio”), por estar afectado por el derecho de vía del trazo del Oleoducto– Lote Z-2B y por tal razón no ser de libre disponibilidad, de acuerdo a lo señalado en el cuarto y quinto párrafo del artículo 94 del

Decreto Supremo 017-2015-EM (Reglamento de Transportes de Hidrocarburos por ductos), modificado por el artículo 36° del Decreto Supremo 017-2015-EM y artículo 8° del Decreto Supremo 036-2017-EM; y, **c)** presentar nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de “el predio”, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010[1], debiendo, además dichos documentos guardar correspondencia con el predio; otorgándole para ello un plazo de diez (15) días hábiles, más el término de la distancia de tres (3) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”.

14.- Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue diligenciado al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (foja 1), siendo recibido por Manuel Galán Castillo con DNI N° 03859941 quien se identificó como primo de “el administrado”, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.3[2] del artículo 21°[3] del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS Por tanto, el 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, venció el 20 de noviembre de 2020.

15.- Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 40), “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el 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 procedimiento una vez consentida esta resolución.

16.- Que, por lo antes expuesto corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que puedan volver a presentar su solicitud de venta directa, 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.

17.- Que, de otro lado, corresponde comunicar a 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 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, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 042-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020, el Informe Técnico Legal N° 0047 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RICARDO ANTONIO GALÁN MEJÍA**, 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°20.1.1.4.

**FIRMADO POR:**

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario (e)

**VISADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

**[1] "La Directiva N° 006-2014/SBN"**

j.1 Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente;

j.2 Testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante;

j.3 Acta de inspección judicial del predio;

j.4 Constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio;

j.5 Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

(...)

k. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente (...).

**[2]** La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

**[3]** 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