

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 168-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 17 de marzo del 2016

VISTO:

El Expediente N° 638-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DELIA SONIA NIEVES SABA DE SAAVEDRA**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 8 000,00 m², ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, 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, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 24 de septiembre de 2015 (S.I. N° 22482-2015), Delia Sonia Nieves Saba de Saavedra (en adelante "la Administrada"), peticona la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral respecto de "el predio" emitido el 3 de septiembre de 2015 por la Oficina Registral de Piura (fojas 4); **c)** Acta de Inspección Judicial de Constatación emitida el 14 de septiembre de 2000 por el Juzgado de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara (fojas 9); **d)** Acta de Inspección Judicial de Constatación emitida el 11 de agosto de 2004 por el Juzgado de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara (fojas 10); **e)** Acta de Inspección Judicial de

Constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitida el 15 de marzo de 2013 por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia – Sullana (fojas 11); y, f) Acta de Inspección Judicial de Constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitido el 8 de mayo de 2015 por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia – Sullana (fojas 15).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “la Administrada”, es el literal d) del artículo 77° del citado “Reglamento”, dispone que:

“(…)

d) 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.

“(…)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.”

“(…)”

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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...”.

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. 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 esta 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.





RESOLUCIÓN N° 168-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.

10. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

11. 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”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 1597-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2015 (fojas 13)) y el plano de diagnóstico N° 4527-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2015 (fojas 15), según los cuales respecto de “el predio” concluyen lo siguiente:

(...)

- 4.1 El predio, de los datos técnicos del plano se ha obtenido un área de 7 999.99 m2, la misma que es concordante con el área que se consigna en el plano perimétrico presentado por el administrado (8 000,00 m2). La ubicación corresponde al distrito de Pariñas y no a La Brea como se consigna en la memoria descriptiva y en el plano perimétrico y de ubicación.
- 4.2 El predio, gráficamente se superpone en un 26.94% (2 153,2825 m2) con área que se según el sistema de información nacional de bienes estatales (SINABIP) sería del Ministerio de Defensa con asiento 1, tomo 35, fojas 63 y ficha 012071, del 26/10/1946, con SINABIP N° 71 del libro de Piura y CUS N° 44676, el mismo que está inscrito en la partida registral N° 04130039. El 73.06% (5 844,7075 m2) del área restante se superpone dentro de un área de mayor extensión denominado Hacienda La Brea y Pariñas cuyo dominio es a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrita en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana, con Registro SINABIP N° 1305 y CUS N° 45908. Se advierte que en esta partida existe procesos judiciales no concluidos.
- 4.3 Visto el Certificado de Búsqueda Catastral con atención N° 124719, del 24/08/2015 emitido por SUNARP, concluye que se encuentra en el ámbito del predio “parcela N°5” inscrito en la partida N° 11008494, de Sullana. Información que no se encuentra en las bases gráficas de la SBN y tampoco ha sido posible ubicar la partida registral en la base de partidas registrales de SUNARP.

(...)

- 4.5 El predio, ejecutando la superposición en la base de Perupetro con la que se dispone, de determina que se encuentra dentro de lote con contrato de explotación por la compañía GMP S.A

(...):



13. Que, en mérito del Memorándum N° 3690-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2015 se reasignó, entre otros, el presente expediente, por lo que se emitió una ampliación del informe descrito en el considerando precedente, Informe de Brigada N° 11-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 7 de enero de 2016 (fojas 20), mediante el cual-entre otros- respecto de "el predio" se precisó lo siguiente:

(...)

- 2.1 Efectuado la comparación Gráfica Catastral del polígono del predio con las coordenadas presentadas por el administrado con la Base Gráfica única de la SBN, se visualiza que gráficamente "el predio" se superpone parcialmente con un área de 2.277.65 m² que representa el 28.47% del predio del Ministerio de Defensa con CUS N° 44676; sin embargo el Sistema SINABIP no muestra la partida registral.

(...)

- 4 Realizando la búsqueda del plano de zonificación a través de la página web de la Municipalidad Provincial de Talara se ubicó el plano de zonificación "(<http://www.munitalara.gob.pe/licencias-de-funcionamiento/>)" denominado Plano Diagnóstico Caracterización Urbana - (Utilizando como fuentes los Mapa de Peligros, Plan de Usos del Suelo, Plan de Mitigación de los efectos producidos por los desastres Naturales en la Ciudad de Talara, de fecha diciembre 1999, elaborado por el Instituto Nacional de Desarrollo Urbano a través del Ministerio de Transportes Comunicaciones Vivienda y Construcción, con equipo técnico del INADUR representado por el Arq. Beatriz Sologuren Cappuccini; en el que se ha determinado que el predio solicitado se superpone dentro del ámbito denominado Zona de Talud y Acantilados, y cerca de la zona inundable, aprobado por Ordenanza Municipal N° 012-07-2012-MPT, del 24.07.2012, por la Municipalidad Provincial de Talara.

- 5 Asimismo, visto el acervo digital de la SBN, se ubicó los diferentes mapas de estudio realizados por INDECI-PNUD referente al Programa de Ciudades Sostenibles de la Ciudad de Talara, elaborados en el mes de diciembre del 2010 verificándose lo siguiente:

- De acuerdo al Mapa de Sectores Urbanos, "el predio" estaría clasificado como sector naciente de quebradas.
- De acuerdo al Mapa de Plan de Usos de Suelo ante desastres "el predio" se encuentra en Zona Protección Ecológica – Tablazos y Taludes considerado como No urbanizable.

(...):

14. Que, no obstante al informe descrito en el considerando precedente, se elaboró el Informe de Brigada N° 171-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2016 (fojas 25), según el cual se determinó lo siguiente:

(...)

- 4.1 De la evaluación técnica efectuada se desprende que "el predio" se encuentra totalmente en ámbito del predio "Parcela N° 5" inscrito en la Partida N° 11008494 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE), tal y como señala el Certificado de Búsqueda Catastral del 03.09.2015.

- 4.2 Asimismo, "el predio" se encuentra en Zona de Talud y Acantilados, siendo zona de Peligro, indicado en el Mapa de Peligros y el Plan de Usos aprobado por Ordenanza Municipal N° 012-07-2012-MPT del 24.07.2012, debiendo obedecer lo señalado en el artículo 2° de la misma Ordenanza que señala: "Prohibir el establecimiento de pobladores, asentamientos humanos y grupos similares en las zonas consideradas de peligro, detalladas en el estudio materia de aprobación, a quienes no se les reconocerá derechos de posesión o propiedad ni de ninguna clase en dichas áreas bajo ningún concepto".

- 4.3 Se advierte que la información contenida en los Informes de Brigada N° 01597-2015 y N° 011-2016/SBN-DGPE.-SDDI, referente a la superposición gráfica de "el predio", se verifica que no ha sido considerado la superposición con la Partida N° 11008494, en tanto que dicho ámbito no se





RESOLUCIÓN N° 168-2016/SBN-DGPE-SDDI

visualiza en nuestra Base Única –SBN donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado, dado que solo se refieren a la Partida N° 11023138 (Ex. Hacienda Brea Pariñas) y el predio que sería del Ministerio de Defensa, por lo que se infiere que el área gráfica de dicha partida no ha sido actualizado como producto de la inscripción de la partida N° 11008494, además de ello en el Certificado de Búsqueda Catastral y en dichas partidas, no mencionan la existencia de duplicidad de partidas.



(...):

15. Que, en atención a lo expuesto se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:
i) 2 277.65 m² que representa el 28.47% de “el predio” se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, para que sea utilizado como establecimiento de la Base Área Militar en la partida N° 04130039 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 16); ii) 5 722.35 m que representa el 71.53% de “el predio” se superpone con el área de mayor extensión inscrita en la partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 34); y iii) superposición total con el área inscrita en favor de la Empresa Nacional de Edificaciones en la partida electrónica N° 11008494 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 27).



16. Que, en atención de lo expuesto y teniendo en cuenta los presupuestos descritos en el décimo primer considerando de la presente resolución, está demostrado que “el predio” se superpone totalmente con el predio inscrito a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones, 2 277.65 m² que representa el 28.47% se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado para que lo destine al establecimiento de la Base Área Militar y el remanente de 5 722.35 m² que representa el 71.53% de “el predio” se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es decir, existe una **duplicidad registral¹ entre las aludidas partidas** (artículo 56° del Reglamento General de los Registros Públicos).



17. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución. No obstante a lo expuesto, mediante Memorándum N° 798-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2016 se ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el saneamiento de “el predio” al haberse advertido duplicidad registral, de conformidad con el literal b) del artículo 44 del Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.²

¹ Artículo 56.- Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

² Artículo 44.- Funciones Específicas

Son funciones específicas de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal:

a) Sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN.

b) Realizar el diagnóstico y/o saneamiento técnico - legal de la propiedad inmobiliaria estatal, así como de la propiedad de las Entidades que lo soliciten, previa suscripción del Convenio respectivo.

(...)

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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 la Ley N° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, de los Informes Técnicos Legales N° 188-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 189-2016/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 16 de marzo de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **DELIA SONIA NIEVES SABA DE SAAVEDRA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

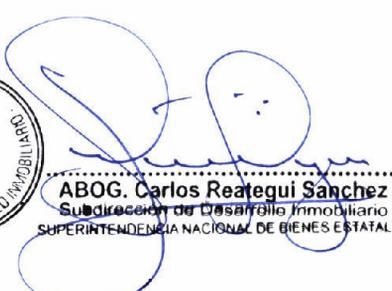
SEGUNDO: **DERIVAR** el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo octavo considerando de esta resolución.



Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 5.2.1.8




ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES