

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 206-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 607-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EDWIN QUITERIO SAAVEDRA GUERRERO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 200 000,00 m², ubicada en el sector Talara, al costado de la carretera Negritos – Talara, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en las partidas registrales Nros. 11008237 y 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, con registro CUS Nros. 88007 y 54561 respectivamente; 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 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, mediante escrito presentado el 24 de septiembre del 2015 (S.I N° 22483-2015), Edwin Quiterio Saavedra Guerrero (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” en virtud del literal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina de Sullana el 4 de septiembre del 2015 (fojas 4); **3)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” de agosto del 2015 (fojas 7); **4)** plano perimétrico y de ubicación correspondiente a “el predio” de agosto del 2015 (fojas 8); y,



5) actas de inspecciones judiciales del 14 de junio del 2000, 13 de agosto del 2004, 17 de febrero del 2013 y 8 de mayo del 2015, emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 9, 10, 11 y 12).

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 propiedad estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 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; en concordancia con ello, 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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° 206-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe de Brigada N° 1859-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre del 2016 (fojas 17), que actualiza el Informe de Brigada N° 1581-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 25 de noviembre del 2015 (fojas 13), según el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente: **1)** 197 912,67 m² (representa el 98,96 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11008237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 26), con CUS N° 88007; **2)** 2 087,33 m² (representa el 1,04 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 21), con CUS N° 54561; **3)** se encuentra próximo a la Red Vial departamental PI – 101 “Carretera Negritos – Talara”, por lo que se deberá descartar la superposición con la sección vial; **4)** se superpone con el lote I con contrato de explotación de la Compañía Graña y Montero Petrolera S.A. (GMP S.A.); y, **5)** se superpone con 2 pozos petroleros, por lo que se deberá realizar la consulta a PERUPETRO S.A.



11. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección a fin de determinar si “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, procedió a realizar las siguientes consultas:

11.1 Mediante Oficio N° 231-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 enero del 2017, se solicitó a Provías Descentralizado, nos informe respecto si “el predio” se encuentra afectado por la Red Vial Departamental PI – 101 “Carretera Negritos – Talara” (fojas 29).

11.2 Mediante Oficio N° 232-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 enero del 2017 (fojas 30) y Oficio N° 469-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero del 2017 (fojas 36), se solicita a PERUPETRO S.A., nos informe respecto a la existencia de pozos, así como tuberías u otras instalaciones que se ubiquen en la superficie de “el predio”, toda vez que se advierte que éste se superpone totalmente con el lote I respecto del cual existe un contrato de exploración de hidrocarburos, entre PERUPETRO S.A. y Graña y Montero Petrolera S.A. – GMP S.A. cabe precisar que la información solicitada fue comunicado a “el administrado” a través del Oficio N° 250-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2017 (fojas 31) y el Oficio N° 476-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero del 2017 (fojas 37).

12. Que, mediante Oficio N° 025-2017-MTC/21.UGTD del 2 de febrero del 2017 (S.I. N° 03353-2017) (fojas 32), que contiene adjunto el informe N° 002-2017-MTC/21.UGTD/LEIP del 31 de enero del 2017 (fojas 33), el Gerente de la Unidad Gerencial de Transporte Departamental, nos informa que “el predio” se superpone 72, 00 m² con la Red Vial Departamental PI – 101 “Carretera Negritos – Talara”.

13. Que, en virtud del informe de Provías Descentralizado se procedió a elaborar el Informe de Brigada N° 676-2017/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio del 2017 (fojas 38), según el cual concluyó que la superposición con la Red Vial departamental PI – 101 “Carretera Negritos – Talara” corresponde a un área de 430,42 m² lo que equivale a 72,00



metros lineales y no 72,00 m² indicados en el Oficio N° 025-2017-MTC/21.UGTD y el Informe N° 002-2017-MTC/21.UGTD/LEIP, de lo que se infiere que existe un error material, en relación a las unidades.

14. Que, mediante Oficio N° 477-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo del 2018 (fojas 42), se hizo de conocimiento a Provías Descentralizado respecto del error de unidades, toda vez que debería decir 72, 00 metros lineales del eje vial y no 72,00 m².

15. Que, es preciso indicar que 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 cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:

15.1 De la acta de Inspección Judicial del 14 de junio del 2000 (fojas 9) y 13 de agosto del 2004 (fojas 10), emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara, provincia de Talara, departamento de Piura, Ricardo Panta Cruz se señala, entre otros, como colindancias terrenos eriazos no describiendo mayor información técnica. En tal sentido, al no contar la aludida acta con datos exactos que permita establecer la ubicación de "el predio"; no resulta posible determinar la correspondencia indubitable con éste

15.2 Respecto a las actas de inspección judicial del 17 de febrero del 2013 (fojas 11) y 8 de mayo del 2015 (fojas 12), estas no resultan suficientes para acreditar el ejercicio de la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, por haber sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.

16. Que, en atención a lo expuesto, en el considerando que antecede, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado", requiriéndole mediante el Oficio N° 476-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo del 2018 (en adelante "el Oficio"), que subsane las siguientes observaciones: **1)** presente documentación técnica en la cual se excluya el área que forma parte del derecho de vía; y, **2)** presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de "el predio" para sí, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo previsto en el artículo 77° de "el Reglamento", concordado con "la Directiva N° 006-2014/SBN". Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente (fojas 40).

17. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado a "el administrado" el 7 de marzo del 2018 (fojas 40), en el domicilio indicado en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución de conformidad con el artículo 21.4° del D.S. N° 006-2017, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual "el administrado" se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (02) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 3 de abril del 2018.**

18. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 43), venciendo en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, 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 teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 206-2018/SBN-DGPE-SDDI

19. Que, mediante el Oficio N° 311-2018-MTC/21.GO del 6 de abril del 2018 (S.I. N° 12741-2018) (fojas 45), que contiene adjunto el informe N° 028-2018-MTC/21.GO/LEIP del 5 de abril del 201 (fojas 46), el Gerente de Obras de Provías Descentralizado nos señala que el área correcta de superposición con la Vía Departamental PI – 101 “Carretera Negritos – Talara” es de 430.4180 m², lo que ratifica lo señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

20. Que, habiéndose determinado la inadmisibilidad del pedido de venta directa de acuerdo a lo indicado en los argumentos de la presente resolución, esta Subdirección prescinde de la información solicitada a a PERUPETRO S.A. mediante Oficio N° 232-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 enero del 2017 y Oficio N° 469-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero del 2017, no obstante dicha información deberá de tenerse en cuenta de ser remitida y en caso se solicite en una nueva oportunidad la disposición de “el predio”.

21. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 345 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril del 2018; y, los Informes Técnico Legal Nros. 0220 y 0221-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **EDWIN QUITERIO SAAVEDRA GUERRERO**, 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° 8.0.1.4



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