

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 338-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 01 de junio de 2018

**VISTO:**

El expediente N° 1031-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSE LUIS IPANAQUE BOULANGGER** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 196, 1514 m<sup>2</sup>; ubicada en la carretera subida Talara – Negritos, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura; en delante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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 y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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° 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 21 de diciembre de 2017 (S.I. N° 44830-2017) **JOSE LUIS IPANAQUE BOULANGGER** (en adelante “la administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, sustentado en la posesión que señala ejercer sobre el mismo, sin indicar causal específica de acuerdo a lo regulado en el artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada del Acta de Constatación Judicial de Posesión suscrito por Juez de Paz Francisco Chiroque Reyes, del 19 de diciembre de 2017 (foja 3); **b)** copia simple de la Memoria Descriptiva respecto de un área de 3 196,1514 m<sup>2</sup>; suscrito por Velásquez Salazar Rommel Tomas con CIP. N° 43517 (foja 4); **c)** Plano de Ubicación US-01 de un predio de 3 196,1514 m<sup>2</sup> suscrito por Velásquez Salazar Rommel Tomas con CIP. N° 43517 (foja 5); **d)** copia simple de la Constancia de Posesión 019-01-2012-GAT-MPT de la Gerencia de Acondicionamiento Territorial y la División de Desarrollo Urbano de un terreno de 2 366,75 m<sup>2</sup>; del 18 de enero de 2012 (foja 6); **e)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) el 11 de junio de 2015 y plano adjunto (fojas 7 al 9); **f)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 10); y, **g)** imágenes fotográficas (fojas 11 al 13).



4. Que, mediante escrito presentado el 13 de febrero de 2018 (S.I. N° 04703-2018) (foja 14) adjunta la siguiente documentación: **a)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° 1 – Sede Piura, respecto de un predio de 3 196, 1514 m<sup>2</sup> (fojas 15-17); **b)** Memoria Descriptiva de terreno de un área de 3 196,1514 m<sup>2</sup>, suscrito por Velásquez Salazar Rommel Tomas con CIP. N° 43517 (foja 19); y, **c)** copia simple del Contrato de Suministro de Energía Eléctrica N° 301-00002903 entre ELECTRONORESTE S.A. y MACOTEC S.R.L., del 27 de setiembre de 1999 (fojas 25-26).



5. 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° 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 setiembre de 2014 (en adelante “Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, 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 está Subdirección 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, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



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, como parte de la calificación, se elaboró el Informe de Preliminar N.° 245-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2018 (foja 27) concluyendo, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** de la revisión de la documentación técnica presentada se obtuvo un área de 3 434,00 m<sup>2</sup>, la cual varía del área solicitada, procediéndose a la evaluación del área obtenida; **ii)** totalmente superpuesto con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana; y, **iii)** se encuentra dentro de Zona de Protección Ecológica – Tablazos y Taludes, según Mapa de Usos de Suelos ante desastres del INDECI – PENUD Mapa 54





**RESOLUCION N° 338-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, de la revisión de la solicitud de venta directa presentada se observó que “el administrado” no indica si sustenta su requerimiento en la causal c)<sup>1</sup> o causal d)<sup>2</sup> del artículo 77 de “el Reglamento”; por lo que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados con los cuales “el administrado” pretende acreditar la posesión, en relación a los plazos de antigüedad de la posesión regulados para ambas causales antes descritas; siendo que, se observa la copia certificada de un acta de constatación judicial del 19 de diciembre de 2017 (foja 3), suscrita por el Juez de Paz de Primera Nominación de Talara Alta, documento que señala que se mantiene posesión desde el año 1998; sin embargo al haber sido emitida en el año 2017, no existe certeza de que la posesión data desde el año indicado; y, asimismo, se señala como colindancia la carretera a Negritos y terrenos eriazos del Estado y del señor Mario Elard Peñarrieta Sialer, no describiendo mayor información técnica. En tal sentido, al no contar la referida acta con datos exactos que permitan establecer la ubicación de “el predio”, no resulta posible determinar la correspondencia indubitable con éste.

12. Que, conforme a lo expuesto en el informe antes descrito, esta Subdirección emitió el Oficio N° 657-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2018 (en adelante “el Oficio”), a efectos de requerir a “el administrado”, lo siguiente: i) presentar plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada; y, memoria descriptiva, siendo ambos autorizados por ingeniero o arquitecto colegiado; y, ii) señalar la causal en la que enmarca su petición, es decir la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”; y, acreditar la antigüedad de la posesión de acuerdo a lo que corresponda; otorgándosele además el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (3 días hábiles) para subsanar las observaciones advertidas a su solicitud.

13. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución. Siendo, este notificado el 2 de abril de 2018 (foja 41) a Ester de Ipanaque, quien se identificó con D.N.I. N° 03825802, como madre de “el administrado”; por lo que de conformidad con el numeral 1<sup>3</sup> del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS

<sup>1</sup> Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

<sup>2</sup> 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 indubitablemente 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.

**3 Artículo 21° Régimen de la notificación personal.-**

1) 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.



con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en "el Oficio" **venció el 27 de abril de 2018.**

14. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas dentro del plazo antes señalado, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 43) venciéndose 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 expediente, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, sin perjuicio, de lo señalado en el considerando precedente, mediante el escrito presentado el 4 de mayo de 2018 (S.I. 16242-2018) (fojas 44-45), "el administrado" presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Constancia de Posesión N° 0184-12-2017-GDT-MPT emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial y la Subgerencia de Desarrollo Urbano, del 20 de diciembre de 2017 (foja 46); **b)** copia simple del Acta de Constatación Judicial de Posesión emitido por el Juez de Paz Francisco Chiroque Reyes, del 19 de diciembre de 2017 (foja 47); **c)** copia simple del Recibo N° 007-04594136 emitido por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad del Electronoroeste S.A., de enero de 2015 (foja 48); **d)** copia simple de la Factura N° 0001683 emitida por la Empresa RIPAT E.I.R.L., del 24 de abril de 2018 (foja 49); **e)** copia simple del Oficio N° 657-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 23 de marzo de 2018 (foja 50-51); **f)** copia simple de su Documento Nacional Identidad (foja 52); **g)** copia simple de la Boleta de Atención N° N-00720068338, del 18 de julio de 2006 (foja 53); **h)** Certificado de Búsqueda Catastral respecto de un área de 186, 72 m<sup>2</sup>, emitido por la Oficina Registral N° 1 – Sede Piura de la Oficina Registral de Sullana, del 26 de abril de 2018 (fojas 54 al 59); **i)** memoria descriptiva respecto de un área de 1 982,33 m<sup>2</sup> suscrito por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning, de marzo de 2018 (fojas 60 al 62); **j)** Plano Perimétrico P-01 de un área de 1982, 33 m<sup>2</sup> suscrito por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning, de marzo de 2018 (foja 64); **k)** Plano de Ubicación UL-01 de un área de 1 982, 33 m<sup>2</sup> suscrito por Pedro José Ripalda Faning, de marzo de 2018 (foja 65); **l)** copia simple del Plano de Lotización con Sección de Vía L-01 de la Urbanización los Jazmines suscrito por el ingeniero civil Carlos Bustamante Flores, de febrero de 2014 (foja 66); **m)** copia simple de la Factura N° 328-000760 emitida por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad del Norte S.A., del 18 de julio de 2006 (foja 68-69); **n)** copias simples de las Facturas N° 001-000453 del 9 de mayo de 2006 y N° 001-000512 del 4 de setiembre de 2006, emitida por la Empresa RIPAT E.I.R.L. (foja 70); **ñ)** copias simples de las Facturas N° 001-000493 del 7 de agosto de 2006 y N° 001-000562 del 11 de noviembre de 2006, emitidas por la Empresa RIPAT E.I.R.L. (foja 71); **o)** copia simple del escrito presentado a la Sociedad PETROPERÚ S.A., del 15 de marzo de 2004 (foja 72); **p)** copia simple de la ficha RUC: 20484144789 Representaciones Ipanaque Tinedo E.I.R.L., del 3 de setiembre de 2014 (fojas 73-74); **q)** copia simple de la Anotación de Inscripción de la Empresa RIPAT E.I.R.L. en el Título N° 00002757, del 23 de diciembre de 2003 (foja 75); **r)** Documento de formalización de escritura pública de constitución de la empresa RIPAT E.I.R.L., del 18 de diciembre de 2003 (foja 76); **s)** copia simple del contrato de suministro entre la sociedad Electronoroeste S.A. con la sociedad Macotec S.R.L., del 27 de setiembre de 1999 (fojas 81-82); **t)** copia simple del recibo de pago N° 007-00322742, emitido por la Empresa Regional de Servicios Público de Electricidad del Noreste S.A., del periodo setiembre – 2001 (foja 83); **u)** copia simple del recibo de pago N° 007-00235875, emitido por la Empresa Regional de Servicios Público de Electricidad del Noreste S.A., del periodo junio – 2001 (foja 84); **v)** copia simple del recibo de pago N° 007-00006520, emitido por la Empresa Regional de Servicios Público de Electricidad del Noreste S.A., del periodo setiembre – 2002 (foja 85); **y, w)** copia simple del contrato de suministro de energía eléctrica N° 301-00002903 entre la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad del Noreste S.A. y la sociedad MACOTEC S.R.L. del 27 de setiembre de 1999 (fojas 86-87) documentos que al haber sido presentados fuera del plazo otorgado, no serán valorados en el presente procedimiento.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 338-2018/SBN-DGPE-SDDI**

16. Que, en el escrito señalado en el considerando precedente, "el administrado" solicita se le informe sobre las pautas necesarias para continuar con su procedimiento de venta directa conforme a ley. Al respecto, se le informa que lo requerido se encuentra descrito en la normativa descrita en el quinto, sexto y séptimo considerando de la presente resolución. En ese sentido, para la evaluación de la solicitud de venta directa presentada por algún administrado, se deberá invocar la causal en la que sustenta su pedido y acreditar la misma mediante la presentación de los documentos establecidos.

17. 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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; Informe de Brigada N° 603-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 379-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSE LUIS IPANAQUE BOULANGGER** 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES