

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 393-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de junio de 2017

**VISTO:**

El expediente N° 063-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DIANA ISABEL HUAMBACHANO ALCÁNTARA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 15 162,53 m<sup>2</sup> (1,5163 ha), ubicado en el sector Talara Alta, en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en las partidas registrales Nros. 11023138 y 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, con registros CUS Nros. 45908 y 54561, respectivamente; en adelante “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 16 de enero de 2017 (S.I. N° 01496-2017), Diana Isabel Huambachano Alcántara (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral de “el predio” emitido por la Zona Registral N° I Sede Piura, el 7 de noviembre de 2016 (fojas 3); **3)** copia legalizada de la memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en octubre de 2016 (fojas 6); **4)** copia legalizada del plano perimétrico y de ubicación suscrito por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en abril del 2016 (fojas 7); **5)**



actas de inspecciones judiciales del 10 de noviembre de 2010, 24 de setiembre de 2004 y 30 de mayo de 2016, emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 8, 9 y 10).

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”).



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



6. 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 -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 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



7. 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.

8. 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.

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 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 261-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo de 2017 (fojas 11), así como de la revisión del certificado de búsqueda catastral (fojas 3) y de las partidas registrales Nros. 11023138 y 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, determinando, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente; i) parcialmente superpuesto en un área de 10 022,36 m<sup>2</sup> (66,10 %), con el predio inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con Registro Único SINABIP (CUS) N° 45908; ii) el área restante de 5 140,17 m<sup>2</sup> (33,90 %), superpuesta con el predio inscrito a favor



## **RESOLUCIÓN N° 393-2017/SBN-DGPE-SDDI**

del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 54561; y, iii) "el predio" se encuentra dentro del ámbito del denominado lote I, en el que existe un contrato de licencia de explotación de hidrocarburos vigente, a favor de la compañía operadora GMP S.A.



11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "la administrada" 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:



11.1. Las actas de inspección emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexo el 10 de noviembre de 2010 (fojas 8) y 30 de mayo de 2016 (fojas 10), no indican información que permita establecer la correspondencia con "el predio", en cuanto sólo indican el área, y como colindancia pozos y tuberías; así también no acreditan el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.



11.2. El acta de inspección emitida por el aludido Juzgado el 24 de setiembre de 2004 (fojas 9), si bien ha sido emitida con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de la información contenida en dichos documentos no es posible establecer la ubicación exacta de "el predio" no desprendiéndose su correspondencia con éste.

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada"; requiriéndole mediante Oficio N° 554-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 26), del 8 de marzo de 2017 (en adelante "el Oficio"), que presente documentos con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

13. Que, si bien es cierto "el Oficio" fue remitido en la dirección señalada por "la administrada" en su solicitud de venta directa (fojas 1); también lo es que según el Acta de constancia (fojas 25) no fue posible ubicarla; razón por la cual se volvió a realizar la diligencia de "el Oficio" el 3 de abril de 2017 en la dirección consignada en su Documento Nacional de Identidad, de conformidad con el numeral 21.2 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>1</sup>.

14. Que, asimismo, puede advertirse que "el Oficio" fue recibido el 5 de abril de 2017, por Donatila Herlinda Caycho Castro de la Madrid quien se identificó como tía de "la

<sup>1</sup> 21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23°, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

administrada” con DNI N° 08986657 (fojas 26), de conformidad con el numeral 21.4<sup>2</sup> del artículo 21° de la Ley N° 27444; razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar dicha observación advertida **venció el 2 de mayo de 2017.**

15. Que, mediante escrito presentado el 26 de abril de 2017 (S.I N° 13079-2017) “la administrada” dentro del plazo establecido, pretende subsanar la observación advertida (fojas 29), adjuntando- entre otros- la documentación siguiente: **1)** copia certificada de la constancia de posesión N° 342-08-10-GAT-MPT, emitida por el Gerente de Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara, el 25 de agosto de 2010 (fojas 35); **2)** copia simple de la resolución de gerencia N° 311-12-2010-GAT-MPT, emitida por el Gerente de Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara, el 20 de diciembre de 2010 (fojas 37); **3)** copia certificada de la resolución jefatural N° 145-05-2010-OR-MPT, emitida por el jefe de rentas de la Municipalidad Provincial de Talara, el 26 de mayo de 2010 (fojas 38); **4)** copia certificada de la declaración jurada de impuesto predial del 2010 (fojas 39); **5)** copia certificada de resolución jefatural N° 232-11-2015-OAT-MPT, emitida por la Oficina de Administración Tributaria de la Municipalidad Provincial de Talara, el 6 de noviembre de 2015 (fojas 41); **6)** copia certificada de solicitud de conexión de agua y desagüe, presentado ante EPS GRAU S.A el 23 de marzo de 2010 (fojas 43); **7)** copia simple de la constancia de posesión emitida por el Gerente de Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara, el 9 de febrero de 2009 (fojas 45); **8)** copia certificada de la carta N° 15-10-2015-DIANA H, presentada por “la administrada”, ante la Municipalidad Provincial de Talara, el 15 de octubre de 2015 (fojas 48); **9)** copia simple de la carta N° 148-10-2015-OAT-MPT, emitida por el Jefe de la Oficina de Administración Tributaria, el 5 de octubre de 2015 (fojas 49); **10)** copia simple de notificación y liquidación N° 000010-2015-JAT-AF-OAT-MPT, emitido por la Oficina de Administración Tributaria de la Municipalidad Provincial de Talara el 6 de octubre de 2015 (fojas 50); **11)** copia certificada de recibo de pago N° 1122434 cancelado el 8 de setiembre de 2010 (fojas 54); **12)** copias certificadas de declaraciones juradas de impuesto predial del 2010, canceladas el 8 de setiembre de 2010 (fojas 55); **13)** copia certificada de recibo de pago N° 1172637 cancelado el 29 de abril de 2011 (fojas 59); **14)** copias certificadas de declaraciones juradas de impuesto predial del 2011, canceladas el 29 de abril de 2011 (fojas 60); **15)** copia certificada de recibo único de caja, emitido por la Municipalidad Provincial de Talara, el 29 de marzo de 2012 (fojas 62); **16)** copias certificadas de declaraciones juradas de impuesto predial del 2012, canceladas el 29 de marzo de 2012 (fojas 63); **17)** copias certificadas de recibos únicos de caja, cancelados el 16 de julio de 2013 (fojas 66); **18)** copias certificadas de las declaraciones juradas de impuesto predial del 2013 canceladas el 16 de julio de 2013 (fojas 67); **19)** copia certificada de recibo único de caja cancelado el 19 de marzo de 2014 (fojas 70); **20)** copia certificada de detalle de deuda tributaria emitida por la Municipalidad Provincial de Talara, el 17 de febrero de 2014 (fojas 71); **21)** copia certificada de recibo único de caja cancelado el 28 de abril de 2015 (fojas 74); **22)** copia certificada del consolidado de caja cancelado el 27 de febrero de 2015 (fojas 75); **23)** copias certificadas de recibos únicos de caja cancelados el 7 de junio y 28 de abril de 2016, respectivamente (fojas 76); **24)** copias certificadas de declaraciones juradas de impuesto predial del 2016 emitidas por la Municipalidad Provincial de Talara, el 29 el febrero de 2016 (fojas 78); **25)** copia certificada de notificación de declaración jurada emitida por la Municipalidad Provincial de Talara, el 4 de marzo de 2016 (fojas 80); **26)** copia certificada de recibos únicos de caja, cancelados el 13 de noviembre de 2015 (fojas 81); **27)** copia certificada de cedula de trabajo emitida por la Municipalidad Provincial de Talara, el 9 de noviembre de 2015 (fojas 84); **28)** actas de Inspecciones Judiciales emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexos del distrito de Pariñas, el 12 de junio de 2004, 4 de diciembre de 2010 y 15 de agosto de 2015, respectivamente (fojas 85 al 87); **29)** acta de constatación judicial, emitida por el



<sup>2</sup> Artículo 21° de la Ley N° 27444

21.4 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.

## **RESOLUCIÓN N° 393-2017/SBN-DGPE-SDDI**

Juzgado de paz de primera nominación de Talara y anexos del distrito de Pariñas, el 24 de setiembre de 2004 (fojas 88); y, **30**) copia certificada de solicitud de acta de constatación judicial de un terreno, presentada ante el Juzgado de Paz de primera nominación, el 3 de junio de 2008 (fojas 89).

**16.** Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

**16.1.** La solicitud de conexión de agua y desagüe del 22 de marzo de 2010, la carta N° 15-10-2015-DIANA H del 15 de octubre de 2015 y la solicitud de acta de constatación judicial de un terreno del 3 de junio de 2008 (fojas 43, 48 y 89), constituyen documentos privados, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”<sup>3</sup>.

**16.2.** Respecto a las constancias de posesión N° 342-08-10-GAT-MPT del 25 de agosto de 2010 y 9 de febrero de 2009 (fojas 35 y 45), estas se refieren a áreas distintas y menores a “el predio” sin mayor información; así también se advierte discrepancia en cuanto a las colindancias.

**16.3.** De las actas de Inspección Judicial 12 de junio y 24 de setiembre de 2004 (fojas 85 y 88); si bien dicha documentación fue emitida con antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, no tienen correlación al área materia de solicitud y no describen mayor información técnica que permitan establecer la ubicación de “el predio” y su correspondencia con éste.

**16.4.** De la resolución jefatural N° 145-05-2010-OR-MPT del 25 de agosto de 2010 (fojas 38), el recibo de caja N° 1122434 y las declaraciones juradas de impuesto predial del 2010, canceladas el 8 de setiembre 2010 (fojas 54 y 55), respectivamente; no indican información que permita determinar si guardan correspondencia con “el predio”.

**16.5.** La declaración jurada de 2010 (fojas 39) se refiere a un área menor a “el predio” sin mayor información y no acredita el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

**16.6.** Asimismo, de la resolución de gerencia N° 311-12-2010-GAT-MPT del 20 de diciembre de 2010 (fojas 37), la resolución jefatural N° 232-11-2015-OAT-MPT del 6 de noviembre de 2015 (fojas 41), la carta N° 148-10-2015-OAT-MPT del

<sup>3</sup> Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Domino Privado Estatal de Libre Disponibilidad (...)

**6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta**

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntado cualquiera de los siguientes documentos:

(...)

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

5 octubre de 2015 (fojas 49), la notificación y liquidación N° 000010-2015-UAT-AF-OAT-MPT del 6 de octubre de 2015 (fojas 50), las declaraciones juradas de impuesto predial correspondiente a los periodos 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 canceladas el 29 de abril de 2011, 29 de marzo de 2012, 16 de julio de 2013, 19 de marzo de 2014, 28 de abril de 2015 y 29 de febrero de 2016, respectivamente, conforme se acreditan en los recibos que obran en fojas 59-70, 74, 76-79 y 81, el detalle de deuda tributaria del 17 de febrero de 2014 (fojas 71), el consolidado de deuda tributaria del 27 de febrero de 2015 (fojas 75), la notificación de declaración jurada del 4 de marzo de 2016 (fojas 80), la cedula de trabajo del 9 de noviembre de 2015 (fojas 84) y las actas de inspección judicial del 4 de diciembre de 2010 y 15 de agosto de 2015 (fojas 86 y 87); no constituyen documentación idónea, en la medida que no han sido emitidas con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.



17. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado que “la administrada” no cumplió con subsanar la observación, por tanto, corresponde 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.



18. 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; y, los Informes Técnico Legales N° 488 y 489-2017/SBN-DGPE-SDDI de 16 de junio de junio de 2017.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DIANA ISABEL HUAMBACHANO ALCÁNTARA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con lo señalado en el décimo octavo considerando de la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 5.2.1.4



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