

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 441-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 526-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RICARDO TORRES GUARDERAS**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 74 894,81 m², ubicado en el sector de Salaverry, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS N° 45908, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 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 solicitud presentada el 10 de julio del 2015 (S.I N° 15944-2015), Ricardo Torres Guarderas (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** certificado de búsqueda catastral de "el predio" emitido el 21 de abril de 2014 por el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° I - Sede Piura (fojas 5); **c)** plano perimétrico y de ubicación respecto de "el predio" emitido en abril del 2014 por el ingeniero civil Arturo Coronado Peralta (fojas 10); **d)** constancia de posesión emitida el 04 de julio del 2004 por la División de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de La Brea-Negritos (fojas 11); **e)** copias certificadas



de las declaraciones juradas por concepto de Impuesto Predial de los años 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 (formularios HR y PU y recibos de pago) emitidos el 25 de marzo de 2015 por la Municipalidad Distrital de La Brea-Negritos (fojas 12); **f)** actas de inspección judicial de constatación respecto de un predio emitidas el 16 de mayo del 2015, 23 de noviembre del 2014, 18 de abril del 2010, 07 de octubre del 2005, 03 de abril del 2004, 22 de enero del 2000, todos suscritos por el Juez de Paz de la Urbanización Popular de Talara y anexos Ricardo Panta Cruz, (fojas 24 a 29); **g)** copia simple de un proyecto denominado: restaurante turístico campestre (fojas 30).

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 compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado reglamento. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “el administrado”, es el literal d) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:



“(...)

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.”

(...)”

5. 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”.

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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) 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, el numeral 1) del artículo 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 una actuación administrativa.





RESOLUCIÓN N° 441-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 290-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre del 2015 (fojas 51); el cual concluye respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 *El predio materia de solicitud con un área de 74,894.81 m2, se encuentra de la siguiente manera:*

- *Totalmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 11023138 (en área de mayor extensión) del registro de predios de Piura (Oficina Registral Sullana) con Registro SINABIP N° 1305 con CUS: 45908 del libro de Piura a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.*
- *Se comparó gráficamente el plano presentado por el solicitante con el plano base de PerúPetro, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone totalmente con el lote IV (contrato de explotación petrolífera con la compañía operadora GMP S.A.) en la cuenca Talara, con fecha de suscripción 05-04-2015.*

"(...)

4.7 *Se comparó el plano presentado por el administrado con el sistema google earth, que se tiene a manera de consulta mientras la escala y la resolución lo permite, se verificó que en la imagen de google earth de fecha 11-2004 no se observa posesión en el predio materia de solicitud, sin embargo en la imagen en 3D se visualiza el frente del predio hacia la carretera Panamericana Norte está con un cerco perimétrico de palos; en la imagen de google earth de fecha 04-2009 no se observa posesión en el predio materia de solicitud, sin embargo en la imagen en 3D se visualiza el frente del predio hacia la carretera Panamericana Norte está con un cerco perimétrico de palos; en la imagen de google earth de fecha 09-2011 no se observa posesión en el predio materia de solicitud; sin embargo en la imagen en 3D se visualiza el frente del predio hacia la carretera Panamericana Norte está con un cerco perimétrico de palos, sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se logren visualizar (se adjunta gráfico).*

"(...)".

12. Que, mediante memorando N° 3690-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2015 (fojas 56), se reasigno, entre otros, el presente expediente administrativo.

13. Que, a través del Oficio N° 699-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2016 (fojas 57) se solicitó a la empresa PERUPETRO S.A., se sirva informar :

"(...)":

De la evaluación técnica realizada se advierte que el predio submateria se encuentra superpuesto totalmente con el Lote I, respecto del cual existe un contrato de explotación petrolífera, entre PERUPETRO S.A. y la empresa Graña y Montero Petrolera S.A. – GMP



S.A., según el Mapa de Lotes de PERUPETRO (visualizado en <http://www.perupetro.com.pe>).

En tal sentido, teniendo en cuenta el Registro con el que cuenta su Sector, y dado que esta Superintendencia, viene evaluando el pedido de venta directa de un predio de propiedad del Estado; **resulta necesario contar con mayor información detallada sobre la existencia de pozos, así como tuberías u otras instalaciones que se ubiquen en la superficie del predio** antes mencionado. Para tal efecto, adjuntamos al presente, copia del plano perimétrico y de ubicación del predio en consulta.

(...)"

14. Que, a través del Oficio N° 714-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2016 (fojas 58) se puso en conocimiento de "el administrado" que mediante Oficio N° 699-2016/SBN-DGPE-SDDI se solicitó a PERUPETRO S.A., se sirva informar acerca de la existencia de pozos, tuberías y otras instalaciones que se ubiquen en "el predio". Asimismo se le indicó que dicha información resulta necesario a fin de realizar una calificación integral de su solicitud de compraventa, en la medida que de la evaluación realizada en gabinete de la documentación técnica presentada, "el predio" se encontraría totalmente superpuesto con el Lote I, respecto del cual existe un contrato de explotación petrolífera con la empresa Graña y Montero Petrolera S.A. – GMP S.A, la cual fue recepcionado el 5 de abril de 2016 por "el administrado", en la dirección consignada en su solicitud de venta. En tal sentido, dicho oficio ha sido debidamente notificado de acuerdo a lo establecido por el numeral 21.3¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444 (fojas 58).



15. Que mediante carta GGRL-SUPC-GFST-0394-2016 (fojas 60) presentada el 25 de abril del 2016 (S.I. N° 10450-2016) la empresa PERUPETRO S.A. informa que el predio submateria se encuentra superpuesto con el Lote IV que se encuentra operado actualmente por la empresa Graña y Montero Petrolera S.A. y dentro del contrato se ha contemplado la ejecución de un Programa de Trabajo consistente en la perforación de 33 pozos de desarrollo. Al respecto, hace de conocimiento que la empresa Graña y Montero Petrolera S.A. les ha comunicado mediante Carta GMP-257/2016-IV que respecto de "el predio" no existen instalaciones de producción como baterías, ductos y líneas de flujo.



16. Que, en atención a lo expuesto y de conformidad con el cuarto considerando de la presente resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 1111-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2016 (fojas 61), calificó el pedido de venta directa de "el administrado" conforme lo establecido en la "Directiva N° 006-2014/SBN", señalando lo siguiente:

"(...)

De la revisión de los documentos se tiene lo siguiente:

- Los formularios HR y PU del año 2009 al 2014 emitidos en el año 2015 por la Municipalidad Distrital de la Brea – Negritos, y las actas de inspección judicial correspondientes a los años 2014 y 2015, no son suficientes en virtud de que estos solo se consideraran validos si cumplen con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en virtud de la causal invocada, adicionalmente de dichos documentos no se puede tener certeza que se trate de el mismo predio.
- Constancia de posesión emitido el 4 de julio de 2004 por la Municipalidad Distrital de la Brea – Negritos, y certificado de búsqueda catastral emitido el 11 de abril de 2014 por la Oficina Registral de Piura, teniendo en cuenta que en este último se señala que "el predio" se ubica en el distrito de Pariñas lo cual resulta concordante con el informe de brigada N° 1290-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2015, por lo tanto no se puede considerar como válida dicha constancia, al no ser otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio, adicionalmente de dicha constancia no se puede tener certeza que se trate de el mismo predio.



1 Artículo 21° de la Ley N° 27444

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.



RESOLUCIÓN N° 441-2016/SBN-DGPE-SDDI

Las Actas de inspección judicial correspondientes a los años 2000, 2004, 2005 y 2010, advierten que, el área de 74 895,00 m² (área que formaría parte de "el predio") se encontraba cercado con estacas de madera despintadas (2000); posteriormente se encontraría con montículos de arena y teniendo un solo acceso (2004 y 2005); por último se encontraría cercado con estacas de madera despintadas y con alambre de púas (2010). Sin embargo, dicha descripción discrepa con las imágenes del Google Earth (apoyo técnico referencial) según el recorrido histórico correspondiente a los años 2000, 2004, 2005, y 2010 donde se visualiza a "el predio" sin indicios de actividad posesoria, sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se logre visualizar; es preciso indicar que de dichas actas de inspección judicial no se puede tener certeza que se trate de el mismo predio.

En tal sentido, tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el **literal d) del artículo 77^o** del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, resulta necesario contar con mayor documentación que acredite indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; para lo cual, **deberá:**

- Acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:
 - a. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la 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 sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
 - b. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - c. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
 - d. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
 - e. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva

2 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:

(...)

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.

(...)

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.



Nº 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135º de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley Nº 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, contabilizados 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.

(...)

17. Que, de la revisión del oficio descrito en el considerando precedente se puede inferir básicamente dos observaciones concretas a la solicitud de “el administrado” como son: a) presentar mayor documentación que acredite indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de “el predio” para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; b) que el certificado de búsqueda catastral emitido el 11 de abril de 2014 por la Oficina Registral de Piura, señala que “el predio” se ubica en el distrito de Pariñas, sin embargo los documentos presentados para acreditar su posesión han sido emitidos por la Municipalidad de Municipalidad Distrital de la Brea – Negritos.

18. Que, es conveniente precisar que, el Oficio Nº 1111-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2016 (en adelante “el Oficio”) fue recepcionado el 20 de mayo de 2016 mediante un sello que dice: “Clínica Torres” y colocando un visto, en la dirección consignada por “el administrado” en su solicitud de venta, habiéndose seguido el procedimiento establecido por el numeral 21.4³ del artículo 21º de la Ley Nº 27444 (fojas 63). En tal sentido, dicho oficio ha sido debidamente notificado, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más dos (2) días hábiles por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 14 de junio de 2016**.

19. Que, en el caso en concreto, “el administrado” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentaria – SID (fojas 65), razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

20. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley Nº 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva Nº 006-2014/SBN - “Procedimiento para la aprobación de la Venta Directa de predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad”, aprobada mediante Resolución Nº 064-2014/SBN, Decreto Supremo Nº 016-2010-VIVIENDA, Informe Técnico Legal Nº 507-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **RICARDO TORRES GUARDERAS**, por los fundamentos en la presente resolución.

3 Artículo 21º de la Ley Nº 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 441-2016/SBN-DGPE-SDDI



SEGUNDO: Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

TERCERO: DISPONER el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 5.2.1.4**



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