

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 454-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 111-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LOS PORTALES NUEVO TALARA II ETAPA**, representada por Raquel Margarita Ipanaque Vega y Melquiades Castillo Garay, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 60 731,16 m², ubicado en el sector Nuevo Talara, del distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Quela 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 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 12 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43548-2017), la Asociación los Portales Nuevo Talara II Etapa, representada por Raquel Margarita Ipanaque Vega y Melquiades Castillo Garay (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **1)** partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 6); **2)** copia simple de la Resolución N° 215-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2015 (fojas 18); **3)** copia simple de la Constancia N° 795-2015/SBN-SG-UTD de fecha 17 de junio de 2015 (fojas 20); **4)** copias simples de los recibos de agua emitidos por la Empresa Prestadora de Servicio Grau S.A. (EPS Grau S.A.) de febrero de 2006 y enero de 2012 (fojas 21 y 22); **5)** constancia de inspección de



posesión de domicilio suscrita por el Teniente Gobernado de AA.HH. Nueva Talara, Jorge Espinoza Vidarte, el 10 de septiembre de 2013 (fojas 23); **6)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 24); **7)** plano perimétrico y de ubicación correspondiente a "el predio" (fojas 26); **8)** plano de planta y topográfica (fojas 27); **9)** partida registral N°11081587 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Sullana (fojas 28); **10)** copia simple de la ficha RUC N° 20602033741 (fojas 33); **11)** copias simples de los documentos nacionales de identidad de los representantes de "la administrada" (fojas 35); y, **12)** copia simple del documento nacional de identidad Henry Levis Díaz Hidalgo (fojas 37).

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 titularidad 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

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 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, 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", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCION N° 454-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 317-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2018 (fojas 38), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: i) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908; ii) 135,52 m² (representa el 0,22 % de "el predio") se superpone con el derecho de vía de la Carretera Panamericana Norte PE-1N, aprobada mediante Resolución Ministerial N° 218-2009 MTC/02 del 11 de marzo de 2009; y, iii) se superpone con el lote IV con contrato de explotación de la Compañía Graña y Montero Petrolera S.A. (GMP S.A).

12. Que, mediante Oficio N° 955-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2018 (fojas 42), esta Subdirección consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), si tiene planificado ejecutar algún programa de formalización sobre "el predio", consulta que fue puesta en conocimiento a "la administrada" mediante el Oficio N° 956-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2018 (fojas 44). Siendo, que en el Oficio N° 1416-2018-COFOPRI/OZPIU presentado el 22 de mayo de 2018 (S.I. N° 18831-2018) (fojas 45), COFOPRI nos comunica que las posesiones sobre "el predio" no están programados de acuerdo al programa de su Plan Operativo Institucional del año 2018.

13. Que, mediante escrito presentado el 6 de junio de 2018 (S.I. N° 21011-2018), "la administrada", solicita se continúe con el trámite administrativo y se atienda su solicitud de compra venta, por vencimiento de plazo otorgado en el Oficio N° 955-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2018 (fojas 47).

14. Que, de la evaluación de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye lo siguiente:

14.1. La Resolución N° 215-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2015 (fojas 18), si bien dicha Resolución es un documento público esta fue emitida con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, en atención a la solicitud de transferencia predial solicitada por la Municipalidad Provincial de Talara; por lo que dicho documento no acredita su posesión respecto de "el predio" de conformidad con el numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

14.2. Respecto al recibo emitido por la EPS Grau S.A. del 1 de enero del 2012 (fojas 22) y la constancia de inspección de posesión de domicilio emitido por el Teniente Gobernador el 10 de septiembre del 2013 (fojas 23); no contienen información que permita ubicar a "el predio" y por su fecha de emisión no acreditan el ejercicio la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.



14.3. Respecto a la copia simple del recibo emitido por la EPS Grau S.A. del 1 de febrero del 2006 (fojas 21); acredita la cancelación del servicio de agua potable, sin embargo dicho documento no indica mayor información que permita establecer la ubicación y determinar la correspondencia con “el predio” materia de solicitud de venta directa.

15. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a requerir a “la administrada” mediante Oficio N° 1306-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2018 (fojas 51) (en adelante “el Oficio”), que subsanen cuatro observaciones concretas: **a)** presente nueva documentación técnica, mediante la cual excluya el área que se superpone con derecho de vía, el cual constituye un bien de dominio público y tiene la condición de inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”²; **b)** presentar nuevos documentos con los cuales acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, mediante la presentación de documentación probatoria; **c)** presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita establecer que el destino que le viene dando a “el predio” es compatible con la zonificación vigente si la hubiese; y, **d)** presentar el Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupen. Asimismo se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones contenidas en este último, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva 006-2014/SBN” concordado con el inciso 135.1³ del artículo 135° del “TUO de la Ley N° 27444”).

16. Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue notificado en forma personal en las instalaciones de esta Superintendencia el 13 de junio de 2018 a el apoderado de “la administrada”, quien se identificó con D.N.I. N° 05339268; razón por la cual se tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 6 de julio de 2018.**

17. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 56), venciendo 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.

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.

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley

³ **Artículo 135° del T.U.O. de la Ley N° 27444**

135.1 Ingresado el escrito o formulada la subsanación debidamente, se considera recibido a partir del documento inicial, salvo que el procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento trilateral, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 454-2018/SBN-DGPE-SDDI

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° 770-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0530-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN LOS PORTALES NUEVO TALARA II ETAPA**, representada por Raquel Margarita Ipanaque Vega y Melquiades Castillo Garay, 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