

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 461-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N.° 146-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, representada por Elbhercito López Mariñas (Vicepresidente), Magali del Pilar Vilela Gondra (Secretaria), Karla Patricia Calderón Sernaqué (Tesorero) y Patricia Mogollón Pazios (Vocal), mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 148 498,35 m², ubicado al lado derecho de la Carretera Talara – Piura, adyacente al A.H. Nueva Talara, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, el cual parcialmente 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, 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 12 de febrero de 2018 (S.I N.° 04592-2018), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, representada por Elbhercito Lopez Mariñas (Vicepresidente), Magali del Pilar Vilela Gondra (Secretaria), Karla Patricia Calderon Sernaque (Tesorero) y Patricia Mogollon Pazios (Vocal) (en adelante “la Asociación”), solicita una adjudicación directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Elbhercito Lopez Mariñas (fojas 2); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de Magali del Pilar Vilela Gondra (fojas 3); **c)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 6 de febrero de 2018 por la Oficina Registral de Sullana



(fojas 4); **d)** copia simple de la memoria descriptiva autorizada por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 7); **e)** copia simple del plano perimétrico autorizado por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 9); **f)** copia simple del plano de ubicación autorizado por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 10); **g)** copia simple del acta de inspección judicial emitida el 26 de enero de 2018 por el Juzgado de Paz de 2da Nominación de Talara Alta y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 11); **h)** copia simple del acta de inspección judicial emitida el 12 de octubre de 2012 por el Juzgado de Paz de 2da Nominación de Talara Alta y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 12); y, **i)** copia simple de la Partida Registral N° 11085411 emitida el 8 de enero de 2018 por la Oficina Registral de Talara (fojas 20).



4. Que, mediante escrito presentado el 27 de febrero de 2018 (S.I N.° 06528-2018), Katherine Lisette Farias Vilela, en representación de "la Asociación", adjunta, entre otros, copia legalizada del certificado de vigencia emitido el 30 de enero de 2018 por la Oficina Registral de Sullana (fojas 38).

5. Que, si bien es cierto "la Asociación" solicita una adjudicación directa de "el predio", también lo es que en su solicitud señala que cuentan con una posesión sobre el mismo, lo cual se encuentra regulado en las causales de venta directa señaladas en el literal c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento"; razón por la cual esta Subdirección, en atención al principio de informalismo¹, procedió a encauzar su solicitud de adjudicación a un pedido de venta directa, de conformidad con lo señalado en el numeral 3 del artículo 84° D.S. N.° 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante "T.U.O. de la Ley N.° 27444")².

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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").



7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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. 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,

¹ TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL

(...)

Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

(...)

1.6. Principio de informalismo.- Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.

² Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus participantes, los siguientes:

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 461-2018/SBN-DGPE-SDDI

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.

10. Que, en relación a la titularidad de "el predio", mediante el Informe Preliminar N.° 300-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de abril de 2018 (fojas 34), se determinó lo siguiente: **i)** forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° 11023138 del Registro de Predios de Sullana de la Oficina Registral de Piura, anotado con CUS N.° 45908; **y, ii)** 9 584,22 m², que representa el 6.45% 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.

11. Que, en relación a la libre disponibilidad del área solicitada, es de indicar que, de acuerdo al Informe Preliminar N.° 300-2018/SBN-DGPE-SDDI antes citado, sólo 138 914,13 m², que representa el 93.55% de "el predio", es un bien de dominio privado; en ese sentido para el presente caso, sólo dicha área se encuentra sin restricciones que limiten su disponibilidad, no teniendo el área restante la misma condición, en la medida que los 9 584,22 m², que representa el 6.45% de "el predio", constituye un bien de dominio público al estar destinado a una finalidad pública (vía) de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con lo señalado en numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"³ concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993⁴.

12. Que, ésta Subdirección evaluó los documentos presentados por "la Asociación", a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos formales, advirtiendo lo siguiente: **i)** "la Asociación", si bien manifiesta tener posesión de "el predio", no ha precisado en su petitorio la causal de venta directa, establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", a la cual se acoge⁵; **y, ii)** los documentos, con los cuales pretende acreditar la posesión de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, no son suficientes, toda vez que las Actas de Inspección Judicial de fojas 12 y fojas 11, han sido emitidas el 12 de octubre de 2012 y 26 de enero de 2018, respectivamente; es decir, con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

³ Artículo 2.- De los términos

a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías ferreas, 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.

⁴ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público 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.

⁵ 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 indubitadamente 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.

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 indubitadamente 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.

(...)



13. Que, en ese sentido, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 783-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 11 de abril de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 42), por el cual se requiere a “la Asociación”: i) presente nueva documentación técnica, modificando el área de su petitorio a 138 914,13 m², que representa el 93.55% de “el predio”, al encontrarse ésta de libre disponibilidad; ii) precisar la causal de venta señalada en el literal c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”; y, iii) presente documentos con que acrediten el cumplimiento de la causal que invoque; otorgándosele el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (3 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas.

14. Que, es conveniente precisar, que “la Asociación” no señaló un domicilio al cual se deban hacer llegar la notificación de los actos administrativos emitidos por esta Superintendencia, por lo que se realizaron las indagaciones correspondientes y se verificó en la web de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT⁶ que la citada Asociación cuenta con un domicilio fiscal (fojas 290); razón por la cual “el Oficio” fue notificado el 18 de abril de 2018 en el citado domicilio (fojas 44), siendo recibido por Luis Alberto Alburquerque Abad quien se identificó con documento nacional de identidad N.º 03841001 y señaló ser encargado. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.4 del artículo 21º del “T.U.O. de la Ley N.º 27444”⁷ concordado con el numeral 23.1.2 del artículo 23º del citado T.U.O.⁸; venciendo el plazo señalado en el considerando que antecede el 15 de mayo de 2018.

15. Que, mediante Oficio N.º 955-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2018 (fojas 46), se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Piura del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), informe, entre otros, si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio” en virtud del Decreto Legislativo N.º 1202, que modificó el artículo 26º del Decreto Supremo N.º 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal. En virtud de lo solicitado, mediante Oficio presentado el 22 de mayo de 2018 (S.I. N.º 18831-2018), la Jefatura de la Oficina Zonal de Piura de COFOPRI informa, entre otros, que sobre “el predio” no se encuentra implementado el Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda-PAL, sobre posesión informal alguna (fojas 47).

16. Que, mediante escrito presentado el 5 de junio de 2018 (S.I. N.º 20832-2018) (fojas 49), es decir fuera del plazo señalado en “el Oficio”, Elbhercito López Mariñas (Vicepresidente) en representación de “la Asociación” precisa un domicilio al cual se le deban hacer llegar los actos administrativos emitidos por esta Subdirección (fojas 40). Asimismo adjunta, entre otros, el libro de padrón de socios de “la Asociación” (fojas 57).

17. Que, los documentos citados en el considerando precedente, no solo han sido presentados fuera del plazo otorgado, sino que los mismos no guardan relación con las observaciones realizadas por esta Subdirección. En tal razón, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa presentada por “la Asociación” y disponerse el archivo definitivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

18. 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 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

⁶ <http://www.sunat.gob.pe/ci-ti-itmrconstruc/crS03Alias>

⁷ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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.

⁸ Artículo 23.- Régimen de publicación de actos administrativos

(...)

23.1.2 En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado:

- Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 461-2018/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, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 782-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018 y el Informe Técnico Legal N.° 544-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, representada por Elbhercito López Mariñas (Vicepresidente), Magali del Pilar Vilela Gondra (Secretaria), Karla Patricia Calderón Sernaqué (Tesorero) y Patricia Mogollón Pazios (Vocal), 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.° 8.0.1.8



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