

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 584-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de setiembre de 2017

### **VISTO:**

El expediente N° 163-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FIDEL ROQUE PANTA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 47 993,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Talara Alta, al costado de la carretera panamericana norte en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en las partida registral N°. 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, con registros CUS N°. 45908; 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 Subdirección 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 29 de enero de 2016 (S.I. N° 02207-2016), Fidel Roque Panta (en adelante “el administrado”), 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)** certificado de búsqueda catastral de “el predio” emitido por la Zona Registral N° I Sede Piura, el 7 de enero de 2016 (fojas 4); **3)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en diciembre de 2015 (fojas 7); **4)** plano perimétrico y de ubicación suscrito por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en diciembre del 2015 (fojas 8); **5)** actas de inspecciones judiciales del 6 de noviembre de 2010, 4 de octubre del 2004, 7 de marzo del 2010 y 2 de junio del 2015, emitidas por el Juez de Paz de la



Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 9, 10, 11 y 12).

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 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 Estatal, 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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. 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; 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 lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva 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° 1510-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2016 (fojas 15), así como de la revisión del Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 4) y de la documentación técnica presentada por "el administrado", determinando, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) superpuesto totalmente con un área de mayor extensión denominado "Hacienda La Brea y Pariñas", inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana, asignado con CUS N° 45908; ii) "el predio" se encuentra dentro del ámbito del denominado lote IV, en el que existe un contrato de licencia de explotación de hidrocarburos vigente, a favor de la compañía operadora GMP S.A.; y, iii) 13 175,47 m<sup>2</sup> (representa el 27,45 %) se superpone con una solicitud de constitución de derecho de servidumbre formulado por la concesión minera La Debora.



por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 23 de noviembre del 2016**.

**15.** Que, mediante escrito presentado el 24 de octubre de 2016 (S.I N° 29176-2016) "el administrado", pretende subsanar la observación advertida (fojas 22), adjuntando-entre otros- la documentación siguiente: **1)** actas de inspección emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexo el 24 de setiembre del 2016 (fojas 11), 3 de setiembre del 2010 (fojas 25) y 20 de marzo 2000 (fojas 24); **2)** copia simple del certificado de búsqueda catastral de "el predio" emitido por la Zona Registral N° I Sede Piura, el 7 de enero de 2016 (fojas 30); **3)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en diciembre de 2015 (fojas 33); y, **4)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación suscrito por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en diciembre del 2015 (fojas 34).

**16.** Que, es conveniente indicar que en el escrito señalado en el considerando precedente, si bien es cierto "el administrado" hace referencia a la S.I N° 18973-2016 (Expediente N° 608-2016/SBNSDDI), declarado inadmisibile mediante Resolución N° 887-2016/SBN-DGPE-SDDI y que a la fecha se encuentra archivado, con la finalidad de continuar con el procedimiento de venta directa recaído en el referido expediente, también lo es de la revisión de la documentación adjunta al citado escrito esta se refiere a "el predio", de lo que se infiere que pretende subsanar las observaciones realizadas en el presente procedimiento.

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



**17.1.** Las actas de inspección emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexo el 24 de setiembre del 2016 (fojas 24) y 3 de setiembre del 2010 (fojas 25), 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.



**17.2.** El acta de Inspección emitida por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexo el 20 de marzo del 2000 (fojas 26); 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 describe mayor información técnica que permitan establecer la ubicación de "el predio" y su correspondencia con éste.



**17.3.** La copia simple del certificado de búsqueda catastral de "el predio" emitido por la Zona Registral N° I Sede Piura, el 7 de enero de 2016, copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en diciembre de 2015 y copia simple del plano perimétrico y de ubicación suscrito por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en diciembre del 2015, los cuales obran en el expediente y fueron evaluados por esta Subdirección conforme se advierte en el décimo considerando de la presente resolución.

**18.** Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado que "el administrado" no cumplió con subsanar la observación, por tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibile su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

**19.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de

## **RESOLUCIÓN N° 584-2017/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, mediante Oficio N° 2352-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 octubre del 2016 (fojas 18), se solicita a PERUPETRO S.A., nos informe respecto a la existencia de pozos, así como tuberías u otras instalaciones que se ubiquen en la superficie de “el predio”, toda vez que se superpone totalmente con el lote IV respecto del cual existe un contrato de licencia vigente de explotación de hidrocarburos, entre PERUPETRO S.A. y la empresa Graña y Montero Petrolera S.A – GMP S.A. En tal sentido, mediante carta GGRL-EXPL-GFBD-0222-2016 del 28 de noviembre del 2016 (S.I N° 32869-2016) (fojas 37), nos informa que no existen pozos, líneas de producción o baterías, sin embargo es pertinente precisar que actualmente Graña y Montero Petrolera S.A. está tramitando ante esta Superintendencia la obtención de los derechos de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad Estatal.

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “el administrado” 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:

12.1. Las actas de inspección emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexo el 6 de noviembre de 2000 (fojas 11) y 4 de octubre del 2004 (fojas 12), no indican información que permita establecer la correspondencia con “el predio”, en cuanto sólo indican el área, y como colindancia la carretera panamericana Piura – Tumbes y terrenos eriazos.

12.2. Las actas de inspección emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexo el 7 de marzo del 2000 (fojas 10) y 2 de junio del 2015 (fojas 9), no acreditan una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “el administrado”; requiriéndole mediante Oficio N° 2353-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 19), del 20 de octubre del 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.

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 28 de octubre del 2016, en el domicilio señalado en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución y recibido por Carmen Roque Medina quien se identificó con DNI N° 42994484 y declaró ser familiar de “el administrado” (fojas 19), razón por la cual se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° de la Ley N° 27444; motivo

<sup>1</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.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 584-2017/SBN-DGPE-SDDI**

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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el informe de brigada N° 1187-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0711-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre del 2017.



### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FIDEL ROQUE PANTA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

**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