



RESOLUCIÓN N° 617-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 711-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **AURELIO LUDGARDO MANCHEGO CASTRO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 600,00 m², ubicado en la zona industrial del distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura, superpuesto parcialmente con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, con Registro CUS N° 45926, 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 11 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26599-2015), Aurelio Ludgardo Manchego Castro (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, por la causal prevista en el inciso d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** certificado de búsqueda catastral expedido el 17 de setiembre de 2015, por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de “el predio” de febrero de 2015 (fojas 7); **d)** plano perimétrico de febrero de 2015, correspondiente a “el predio” (fojas 10); **e)** plano de ubicación de febrero de 2015, correspondiente a “el predio” (fojas 11); **f)** acta de



inspección judicial de constatación de posesión de terreno del 2 de setiembre de 2015, suscrita por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos (fojas 13); **g)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno del 20 de abril de 2004, suscrita por el Juez de Paz de Única Denominación – Urbanización Popular Talara (fojas 14), y; **h)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno de fecha 13 de abril de 2000 emitida por el Juzgado de Paz Única Denominación – Urbanización Popular Talara (fojas 15).

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”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, 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 la solicitud, 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444 (en adelante Ley N° 27444), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio de venta, que sea de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de este y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.





RESOLUCIÓN N° 617-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 1633-2015/SBN-DGPE-SDDI del 02 de diciembre de 2015 (fojas 16); por el cual se concluyó lo siguiente:

“(…)

- 4.1 “El administrado” indicó que solicita la venta directa de un predio de 1600,00 m², para lo cual presentó documentación técnica por dicha área, sin embargo al desarrollar el cuadro de datos técnicos, se obtuvo como resultado un área de **1599,85 m²**; por lo que para la presente evaluación técnica se ha tomado en cuenta dicho resultado.
- 4.2 Comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se visualiza gráficamente de la siguiente manera:
- Parcialmente superpuesto, en un área de 1 111,55 m² (representa el 69.48 %), con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado - Superintendencia de Bienes Nacionales, en la Partida N° 11010747 de la Oficina Registral de Sullana, signado con Registro SINABIP N° 1323 del Libro de Piura y Registro CUS N° 45926.
 - Lo que resta de un área de 488,30 m² (representa el 30.52 %), superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor de terceros, en la Partida N° 11069441 de la Oficina Registral Sullana, signado con Registro SINABIP N° 3083 del Libro de Piura y Registro CUS N° 87626; registro que ha sido cancelado por haberse transferido a VICTORY INCA PETROLEUM S.A.C, a través de un acto de subasta pública.
- 4.3 Se procedió a visualizar “el predio” en las imágenes del programa Google Earth (apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten) correspondientes a las fechas 17/11/2004 (Imagen 1), 08/12/2009 (Imagen 2), 19/11/2011 (Imagen 3) y 06/12/2013 (Imagen 4), asimismo con la imagen del Street View (Google Earth) de fecha 10/2013 (Imagen 5); en las que se observa que hasta la fecha 06/12/2013, no existirían indicios de actividad posesoria ni delimitación por medio de obras civiles de carácter permanente que restrinjan el acceso a terceros. Por último no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.
- 4.4 Las actas de inspección judicial de constatación de posesión, de fechas 02 de setiembre del 2015, 13 de abril del 2000 y 20 de abril del 2004, adjuntas por “el administrado”, se refieren a un predio cuya descripción coincide con “el predio”, por lo que se desprende que se estarían refiriendo a este. Asimismo ellas describen lo siguiente con respecto a este predio: “Dicho terreno se encuentra cercado, verificamos que por la parte fondo esta accidentada con montículos de arena, semi plana. Con un poco de altura hacia la parte posterior. El perímetro de este terreno se encuentra cercado con estacas de madera despintadas y con alambre de púas. Teniendo un solo acceso por donde se ingresa a dicho terreno”.
- 4.5 Según el Mapa de Lotes de PERUPETRO (<http://www.perupetro.com.pe>), “el predio” se encuentra totalmente dentro del Lote X, respecto al cual existe un contrato de licencia de explotación de hidrocarburos vigente, entre PERUPETRO y la empresa Corporación Nacional de Petróleo de China - CNPC. Sin embargo de acuerdo a la base gráfica de PERUPETRO (donde se visualizan los pozos de explotación), no se evidencia existencia de pozos en el ámbito de “el predio”.
- 4.6 Consultada la base gráfica de INADE (Instituto Nacional de Desarrollo) con el que cuenta esta Superintendencia, se observa que “el predio” se encuentra dentro del ámbito de influencia del Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes.
- 4.7 Comparado “el predio” con los datos gráficos de las concesiones eléctricas del MINEM (Ministerio de Energía y Minas) con los que cuenta esta Superintendencia, este se encuentra dentro del ámbito de concesión definitiva de transmisión eléctrica denominada “Distribución Departamento Piura”, a favor de la empresa ELECTRONOROESTE S.A.



- 4.8 Se verificó de acuerdo a lo descrito y visualizado en el certificado de búsqueda catastral adjunto, que está referido a “el predio”, asimismo este concluye que el predio “se encuentra totalmente (de manera gráfica) en el ámbito del Área de influencia de Servidumbre de Carreteras Principales y Secundarias, inscrito en la PE N° 11006169 ORS; sin embargo no se superpone con las carreteras en mención”. Ya que dicha superposición no se ha advertido en la evaluación técnica, consultado el SINABIP se desprende que a dicha Partida le corresponde el Registro SINABIP N° 2630 del Libro de Piura y Registro CUS N° 79408, sin embargo el ámbito de este registro según la BASE Única SBN, no coincide con el visualizado en el certificado.

(...)

12. Que, en atención a lo expuesto, mediante el Oficio N° 900-2016/SBNSDDI (en adelante “el oficio”) del 18 de abril del 2016 (fojas 38), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de “el administrado”; por lo que, se le requirió lo siguiente:

(...)

Por lo que, sólo resultaría de libre disponibilidad un área de 1 111,55 m² (69.48 % de “el predio”), el cual se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida N° 11010747 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, con Registro CUS N° 45926.

En tal sentido, de ser de su interés, deberá reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 1 111,55 m²; y, respecto del cual, deberá presentar los documentos siguientes:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500.
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

(...)

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 indubitadamente 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.
 - 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.

1 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 ejerció 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.

(...)

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.



RESOLUCIÓN N° 617-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 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.

(...)"



13. Que, es conveniente precisar que, "el Oficio" fue recepcionado el 20 de abril de 2016 por María Enriqueta Nizama de Manchego (se identificó como esposa de "el administrado"), habiéndose seguido el procedimiento establecido por el numeral 21.4² del artículo 21° de la Ley N° 27444 (fojas 35). 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 13 de mayo de 2016.**



14. 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 SID (fojas 40), 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.

15. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a 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; el Informe Técnico Legal N° 0724-2016-SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre del 2016.

² 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.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **AURELIO LUDGARDO MANCHEGO CASTRO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Comunicar lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.1 5.2.1.4



ABOG. Carlos Restegui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE RENES ESTATALES