

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 864-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de diciembre de 2016

VISTO:

El expediente N° 1096-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JULIO ROMERO CRUZ**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 200 000.00 m², ubicado en la Ex Hacienda La Brea y Pariñas, del distrito de Pariñas, provincia Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en las partidas electrónicas N° 11023138, N° 11069556, N° 11069514 y N° 11069557 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I Sede Piura, con Registros CUS N° 45908, N° 88290, N° 88790 y N° 88294 respectivamente; 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 Sub Dirección 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 9 de setiembre de 2014 (S.I. N° 19505-2014), **JULIO ROMERO CRUZ** (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** copia simple de la copia certificada de la partida registral N° 11023138 de la Oficina Registral Región Grau, Sede Piura (fojas 3); **c)** copia certificada del comprobante de pago del impuesto predial de la Municipalidad de la Brea - Negritos, expedida el 2014 (fojas 5); **d)** copia legalizada del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de Piura (fojas 9); **e)** copia legalizada de la memoria descriptiva de



“el predio” suscrita por el Ing. Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 11); **f)** copia legalizada del plano perimétrico y de ubicación de “el predio”, suscrito por el Ing. Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 12); y, **g)** Acta de Inspección Judicial, emitido por el Juez de Paz de Unión Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, del 28 de marzo de 2002 (fojas 14).

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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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...”.

6. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “la Ley N° 27444”), 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 artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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 artículo numeral 1) del 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 un 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 materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento



RESOLUCIÓN N° 864-2016/SBN-DGPE-SDDI

Jurídico.



11. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 1862-2014/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre del 2014 (fojas 15) e Informe de Brigada N° 1057-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2015 (fojas 16), ampliados mediante Informe de Brigada N° 746-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2016 (fojas 22), en el cual se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

4.2 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante (que comprende un área de 200 000,00 m²) con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose al predio gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente con 110 345,82 m² (55.17%) se encuentra dentro de un área de mayor extensión denominado “Ex Hacienda La Brea y Pariñas” inscrito a **favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN**, en la Partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con SINABIP N°1305 de libro de Piura y CUS 45908. Cabe indicar que esta partida ha sufrido varias independizaciones que no se visualizan en la Base Única SBN, conforme a lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral y plano de búsqueda, revisado el SINABIP la partida electrónica tiene un proceso judicial no concluido.
- Parcialmente con 44 996,17 m² (22.50%) se encuentra dentro de un área de mayor extensión denominado “predio del Estado-Parcela N°1” inscrito a **favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN**, en la Partida N° 11069556 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con SINABIP N°3403 de libro de Piura y CUS 88290.
- Parcialmente con 44 658,01 m² (22.33%) se encuentra dentro de un área de mayor extensión denominado “predio del Estado” inscrito a **favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN**, en la Partida N° 11069514 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con SINABIP N°3746 de libro de Piura y CUS 88790, así mismo Es necesario precisar que bajo igual porcentaje e igual ubicación, se superpone con el predio inscrito en la Partida Registral N° 11069557 del Registro de Predios de la Zona Registral I Sede Piura – Oficina Registral Sullana, a favor del Estado, con Registro SINABIP N° 3405 y CUS N° 88294, por lo tanto se trata de duplicidad registral entre dichas partidas.

4.3 Geográficamente “el predio” solicitado se ubica en el distrito de Pariñas y no en La Brea como se consigna en el plano y memoria descriptiva.

4.4 Visualizado “el predio” en las imágenes del programa Google Earth, y el Street View, el cual usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 17/11/2004 (Imagen 1), 10/09/2009 (Imagen 2) y 12/11/2015 (Imagen 3), en las que se observa que: en el año 2004, “el predio” corresponde a un terreno erizado totalmente desocupado con algunas plantaciones características de la zona; en el año 2009 dicha situación continuaría, finalmente en el año 2015 se observa que “el predio” se encuentra desocupado, además de ello existe un camino de trocha y Línea de Transmisión Piura Oeste-Talara (L-2248) que atraviesan el predio, asimismo, no se visualizan linderos consolidados ni posesiones de vivienda sobre “el predio”. Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

4.5 Revisando la base gráfica de Municipalidades, superponiendo sobre el plano catastral de Pariñas 2004, el predio solicitado se superpone en un 72.25% (144,502.7462 m²) con sobre la zona que textualmente indica como área de reserva urbana.

(...)



12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la revisión de las aludidas partidas registrales N° 11023138, N° 11069556, N° 11069514 y N° 11069557, se advierte respecto a “el predio” – entre otros - lo siguiente: i) 110 345,82 m², que constituye el 55.17% de “el predio”, se encuentra dentro de un área de mayor extensión denominado “Ex Hacienda La Brea y Pariñas” inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida N° **11023138** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 25); ii) 44 996,17 m² que constituye el 22.50% de “el predio”, se encuentra dentro de un área de mayor extensión denominado “Parcela N°1” inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida N° **11069556** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 26); y, iii) 44 658,01 m² que constituye el 22.33% de “el predio”, se encuentra dentro de un área de mayor extensión, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida N° **11069514** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 29), asimismo es necesario precisar que bajo igual porcentaje e igual ubicación, se superpone con el predio inscrito en la Partida Registral N° **11069557** del Registro de Predios de la Zona Registral I Sede Piura – Oficina Registral Sullana, a favor del Estado (fojas 33), por lo que se trata de una duplicidad registral entre dichas partidas.

13. Que, en atención a la evaluación descrita se remitió a “el administrado” el Oficio N° 1179-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2016 (fojas 37), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, contados a partir del día siguiente de recibido el mismo, a efectos de que subsane lo siguiente:

“(…)

Sin perjuicio de lo antes señalado, tomando en cuenta la causal invocada con la finalidad de evaluar correctamente su solicitud deberá remitir documentación que acredite indubitadamente que viene ejerciendo posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo tomar en cuenta que los documentos que acrediten la posesión deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa [numerales 6.2) y 6.5) del artículo VI) de la Directiva N° 006-2014/SBN].

- 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.

Se deja constancia que los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

Asimismo, siendo que la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, exige que el uso sea compatible con la zonificación, es que de conformidad con el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, deberá presentar:

- Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

Por tanto, se hace de su conocimiento 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



RESOLUCIÓN N° 864-2016/SBN-DGPE-SDDI

*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 la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.
(...)"*

14. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado en forma personal el 1 de junio de 2016; razón por la cual se tiene por bien notificado "el Oficio", de conformidad con el numeral 21.4² del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 24 de junio de 2016.**

15. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 41), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

16. Que, conforme se detalló en el décimo segundo considerando de la presente resolución existe duplicidad registral entre las propiedades inscritas a favor del Estado en las partidas registrales N° 11069514 y N° 11069557, lo que será puesto en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que evalúe las acciones de saneamiento correspondientes.

17. Que, habiéndose determinado la inadmisibilidad de la solicitud de venta directa presentada por "el administrado", se prescinde de la información solicitada mediante Oficio N° 2357-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre del 2016 (fojas 39).

18. Que, 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 Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; los Informes Técnico Legales N° 1016-2016/SBN-DGPE-SDDI, N° 1017-2016/SBN-DGPE-SDDI, N° 1018-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 1019-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 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 **JULIO ROMERO CRUZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



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