

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 095-2016/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 25 de febrero de 2016

VISTO:

El expediente N° 497-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUAN CARLOS GERMAN GUERRA JULIAN**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 50 000,00 m², ubicado en la Ex - Hacienda la Brea del Distrito de la Brea, Provincia de Talara y Departamento de Piura el cual se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida electrónica N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana – Zona Registral N° I – Sede Piura, signada con CUS N° 45908, en adelante “el predio”:



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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 28 de agosto de 2015 (S.I. N° 20202-2015), Juan Carlos German Guerra Julián (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio”, por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** Certificado de Búsqueda Catastral respecto de “el predio” del 19 de mayo de 2015 emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sullana – Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 3); **b)** memoria descriptiva respecto de “el predio” de mayo de 2015 suscrita por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto

Coronado Peralta (fojas 5); **c)** plano perimétrico y de ubicación respecto de “el predio” de mayo de 2015 suscrita por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 7); **d)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 8); **e)** Acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica del 8 de mayo de 2015 emitida por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular de Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia – Sullana (fojas 9); **f)** Acta de Inspección Judicial de Constatación del 12 de abril de 2005 emitida por el Juzgado de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara (fojas 10); **g)** Acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica del 17 de febrero de 2014 emitida por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular de Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia – Sullana (fojas 11);y, **h)** Acta de Inspección Judicial de Constatación del 15 de marzo de 2000 emitida por el Juzgado de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara (fojas 12).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “el administrado”, es el literal d) del artículo 77° del citado “Reglamento”, según el cual:

(...)

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.

(...)

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”

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) 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes...”.

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 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.



RESOLUCIÓN N° 095-2016/SBN-DGPE-SDDI



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 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", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1289-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 18 de septiembre de 2015 (fojas 100 a 103), mediante el cual, entre otros, respecto de "el predio" concluyó:

"(...)

4.1 El predio materia de solicitud con un área de 49,999.97 m2, se encuentra de la siguiente manera:

- Totalmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 11023138 (en área de mayor extensión) del registro de predios de Piura (Oficina Registral Sullana) con Registro SINABIP N° 1305 con CUS: 45908 del libro de Piura a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

4.2 Se comparó gráficamente el plano presentado por el solicitante con el plano base de PerúPetro, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone totalmente con el lote I (contrato de explotación petrolífera con la compañía operadora GMP S.A.) en la cuenca Talara, con fecha de suscripción 27-12-1991.

"(...)

4.5 Se comparó el plano presentado por el solicitante con la base gráfica de concesiones mineras que se tiene en línea en el sistema Geocatmin, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone parcialmente con la concesión minera con nombre: "PIEDRA DE AGUA II" con código N° 700005514 de situación titulada y vigente con un área de 42,388.88 m2, representa el 84.78 % del total de área y el saldo de área (7,611.09 m2) se encuentra en la concesión minera con nombre "LA DEBORA" con código N° 700007211 de situación titulada y vigente, representa el 15.22 % del total de área (ver Anexo N° 1).

4.6 Se comparó el plano presentado por el solicitante con la base gráfica de solicitudes de ingreso de portafolio inmobiliario, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone totalmente con un predio incorporado al portafolio inmobiliario con CUS 45908 y con un área de 120,000.00 m2.



- 4.7 Existe discrepancia en área entre el área solicitada (50,000.00 m²) y el área gráfica obtenida según el desarrollo del cuadro de datos técnicos del plano (49,999.97 m²), asimismo el solicitante presentó plano y memoria descriptiva con un área de 50,000.00 m² (5.00 ha).

(...)"

12. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, y de la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución esta Subdirección emitió el Oficio N° 2475-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2015 (en adelante "el Oficio") (fojas 17) según el cual se le requirió a "el administrado" lo siguiente:

"(...)

Estando al resultado de la evaluación señalada en los párrafos precedentes, deberá excluir el área de 0.40 m² que representa el 0.08% del área total, por no encontrarse inscrita a favor del Estado; todo ello a fin de continuar con el procedimiento de compraventa directa, en caso de excluir el área mencionada, además deberá cumplir con adjuntar lo siguiente:

a) Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 a escala 1/5000 o múltiplo apropiado con indicación de la nueva área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

b) Memoria descriptiva indicando la ubicación, nueva área, linderos y medidas perimétricas y la zonificación autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, con la finalidad de realizar un nuevo análisis técnico del predio materia de su solicitud.

Así también de la revisión de su solicitud se evidencia que sustenta su pedido en la causal d) según el artículo 77° de "el Reglamento" antes señalado; por lo que deberá acreditar dicha causal mediante la presentación de Nuevos medios probatorios -en copia certificada- que acrediten la protección, custodia y conservación del predio mínimamente, entre el 25 de noviembre de 2005 al 25 de noviembre de 2010; debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados de manera fehaciente con el predio materia de compraventa.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

(...)"

13. Que, si bien es cierto, por un error involuntario en "el Oficio" se le otorgó a "el administrado" un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil para que subsanar; debiendo decir un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1) del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ.

14. Que, en virtud de lo expuesto, "el Oficio" fue notificado el 22 de diciembre de 2015 (fojas 17) en el domicilio señalado por "el administrado" en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente resolución y entregado a Nelly Julian Arellano de Guerra quien se identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 02646160 y declaró ser la madre de "el administrado", razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General¹. En ese sentido, el plazo **de quince (15) días hábiles más dos (2) días por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas**, venció el 18 de enero de 2015.

15. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 20), por lo que, corresponde ejecutar el

¹ 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 095-2016/SBN-DGPE-SDDI

apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose por tanto, declarar inadmisibles sus solicitudes de compraventa 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, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección una vez consentida la presente resolución, derivar el expediente a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46 de "el ROF" 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; Resolución N° 005-2016/SBN-SG del 19 de Enero de 2016 y el Informe Técnico Legal N° 115-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUAN CARLOS GERMAN GUERRA JULIAN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Derivar una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4.
ORA/jmp-mpa



Abog. Oswaldo Rojas Alvarado
Subdirector(e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES