



RESOLUCIÓN N° 1121-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de diciembre de 2018

VISTO:

El expediente N° que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LOS PORTALES NUEVO TALARA II ETAPA**, representada por Raquel Margarita Ipanaque Vega, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 59 764,06 m², ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante "el predio".



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 16 de agosto de 2018 (S.I. N° 30409-2018) la **ASOCIACIÓN LOS PORTALES NUEVO TALARA II ETAPA** (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" por la causal c)¹ del Art. 77 de "el Reglamento" (fojas 1-5). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana (fojas 6-17); **b)** copia simple de la Resolución N° 215-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2017 (fojas 18-19); **c)** copia legalizada del recibo de pago por

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:

(...)

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. (...)



servicio de agua, con sello de cancelación de febrero de 2006 (foja 20); **d)** copia simple de la constancia de posesión emitida por la Gobernación del Asentamiento Humano Nueva Talara-Talara Alta el 14 de abril de 2010 (foja 22); **e)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Héctor Hurtado Pinillos de julio de 2018 (fojas 23-24); **f)** copia simple de la partida registral N° 11081587 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Sullana (fojas 25-28); **g)** copia simple de la Constancia N° 795-2015/SBN-SG-UTD del 17 de junio de 2015 (foja 29); y, **h)** plano perimétrico y de ubicación suscrito por el arquitecto Héctor Hurtado Pinillos de julio de 2018 (foja 35).

4. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 28 de agosto de 2018 (S.I. N.° 31952-2018) (fojas 36-37) “la Asociación” adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada de la partida registral N° 11023138 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Sullana (fojas 38-49); **b)** copia autenticada del Libro de Socios de “la Asociación”, de fecha 10 de abril de 2017 (foja 52-74); y, **c)** plano de pre-lotización suscrito por el arquitecto Héctor Hurtado Pinillos de julio de 2018 (foja 75).

5. Que, el procedimiento de venta directa, se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”).

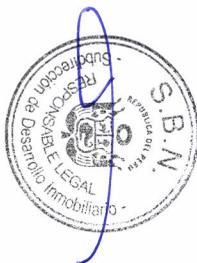
6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

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 numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección 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”.

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe de Preliminar N.° 1147-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018 (fojas 76-78) en el cual se ha determinado, respecto de “el predio”, que: **i)** el área de 52 262,92 m² (87.45% de “el predio”) se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11023138 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Sullana; **ii)** el área de 7 501,14 m² (12.55% de “el predio”) con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la



Supremo N.º 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N.º 27444; se le tiene por bien notificado, siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 13 de noviembre de 2018.

14. Que, en el caso en concreto, “la Asociación” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta el vencimiento del plazo otorgado por esta Subdirección en “el Oficio”, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 85); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.



15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N.º 1551-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 1308-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN LOS PORTALES NUEVO TALARA II ETAPA** representada por Raquel Margarita Ipanaque Vega, 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.º 8.0.1.4



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



RESOLUCIÓN N° 1121-2018/SBN-DGPE-SDDI

Municipalidad Provincial de Talara en la partida registral N° 03002261 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de la Sullana (fojas 79-81); y, **iii**) de acuerdo al plano de zonificación de la Municipalidad Provincial de Talara aprobado por Ordenanza Municipal N°001-02-200-MPT del 3 de marzo de 2000, "el predio" recae en Zona Residencial de Densidad Media – RDM, Zona Comercial – C y zona sin zonificación.



11. Que, de la revisión formal de los documentos adjuntos a su solicitud de venta directa en virtud de la causal c) regulada en el artículo 77° de "el Reglamento" y de conformidad con los requisitos previstos en "la Directiva N° 006-2014/SBN", se advierte lo siguiente: **i**) la copia simple de la Resolución N° 215-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2015 (fojas 18-19); ha sido emitida en atención a la solicitud de transferencia predial solicitada por la Municipalidad Provincial de Talara; por lo que dicho documento no acredita su posesión respecto de "el predio" de conformidad con el numeral 6.2 del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN"; **ii**) la copia de la constancia de inspección de posesión emitido por el Teniente Gobernador el 14 de abril del 2010 (foja 22); al respecto es de precisar que de conformidad con el Decreto Legislativo N° 370, Ley Orgánica del Ministerio del Interior aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2004-IN publicado el 5 de marzo de 2004 y demás normas concordantes vigentes, señala que entre las funciones generales de las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) no se establece que estas otorguen constancias o certificados de posesión alguno; en tal sentido, el citado funcionario carece de facultades para emitir dicho documento, por lo que dicho documento no es idóneo para acreditar la posesión; y, **iii**) la copia legalizada del recibo emitido por la EPS Grau S.A. del 1 de febrero del 2006 (foja 20); el cual acredita la cancelación del servicio de agua potable; sin embargo, dicho documento no indica mayor información técnica; que permita establecer la ubicación y determinar la correspondencia con "el predio" materia de solicitud de venta directa; y asimismo, ha sido emitido a nombre de una persona natural.



12. Que, de acuerdo a lo anteriormente expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2791-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2018 (en adelante "el Oficio") a efectos de requerir a "la Asociación" lo siguiente: **i**) excluya de su petitorio el área superpuesta con el predio de titularidad de la Municipalidad Provincial de Talara, para lo cual deberá presentar la documentación técnica correspondiente; y, **ii**) presentar documentación que acredite la posesión, desde antes del 25 de noviembre de 2010, que señala ejercer sobre "el predio"; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) para subsanar las observaciones formuladas, contados desde el día siguiente de su notificación.



13. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección indicada por "la Asociación" en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución; siendo notificado el 18 de octubre de 2018, a Pedro Cajahuanca Huerta, quien se identificó con DNI N° 06722061, y se negó a firmar, según consta en el cargo de "el Oficio" (foja 83); por lo que, de conformidad con el numeral 21.3² del artículo 21° del Decreto

2 Artículo 21° Régimen de la notificación personal.-

En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.