

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0506-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 139-2020SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **EDWARD TINCO QUISPE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 500 m², ubicado en el Sector de la Laguna Zapotal-Parte Posterior en el Distrito de La Brea, Provincia de Talara y Departamento de Piura, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA¹ (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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, 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 s/n presentado el 15 de enero de 2020 (S.I. N° 01159-2020) **EDWARD TINCO QUISPE** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia certificada de la búsqueda catastral con publicidad N° 8770444 del 24 de diciembre de 2019 emitida por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Piura (fojas 2 y 3); **b)** copia certificada del gráfico de evaluación técnica del 20 de diciembre del 2019 (foja 4); **c)** copia certificada de la memoria descriptiva (foja 5); **d)** copia certificada de plano perimétrico y ubicación (foja 6); **e)** acta de inspección judicial de constatación, emitida por Juez de Paz Ricardo Panda Cruz el 15 de julio de 2004 (fojas 7); y, **f)** acta de inspección judicial de constatación, emitida por Juez de Paz Ricardo Panda Cruz el 15 de julio de 2000 (foja 8).

¹ Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

4. Que, a la fecha de expedición de la presente resolución, el procedimiento de venta directa, se encuentra regulado por en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00217-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2020 (foja 9 al 11), el cual concluyo respecto de “elpredio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 7 054,32 m² y 257.64 m² (94.06% y 3.43% de “el predio”) se encuentran inscritas a favor del Estado en las partidas registrales N° 11005987 y N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 90507 y N° 45908 respectivamente
- ii) 188,04 m² (2.51% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Ministerio de Defensa en la partida registral N° 11009737 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 12213.
- iii) 49,61 m² (0,066% de “el predio) presenta duplicidad registral entre las partidas registrales N° 11009737(CUS N°122513) y N° 11005987 (CUS N°90507).
- iv) Se advierte la posible afectación sobre el derecho de vía sin nombre, se recomienda hacer consulta a la entidad competente.
- v) Según las imágenes satelitales del Google Earth del período comprendido entre los años 2003 al 2019, es naturaleza eriaza, presenta una topografía irregular y pendiente empinada (cárcavas), con escasa vegetación propia de desierto costero, no se advierte se encuentre cercado con obra civil de carácter permanente, al interior existe una edificación de material noble de techo de calamina que recae sobre propiedad del MINDEF que ocupa aproximadamente 169,73m² (2,26% de “el predio”).

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem iv) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 01702-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2020 (fojas 16), reiterado con los Oficios N° 01851-2020/SBN-DGPE-SDDI, N° 03190-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 3215-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto, 6 de noviembre y 10 de noviembre de 2020 (fojas 17, 21 y 23 respectivamente),

solicitó a la Municipalidad Distrital de la Brea informe lo siguiente: i) si “el predio” recae dentro de secciones viales; y, ii) de ser el caso precisar la medida del ancho de la sección vial en el que recaería; información que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98 de “el Reglamento”² corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

11. Que, de acuerdo a lo señalado en el ítem ii) y iii) del quinto considerando de la presente Resolución, el área de 188,04 m² (2.51% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Ministerio de Defensa; y, 49,61 m² (0,066% de “el predio) presenta duplicidad registral entre las partidas registrales N° 11009737(CUS N°122513) y N° 11005987 (CUS N°90507), razón por la que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas.

12. Que, en ese sentido, al haberse determinado que sólo el área de 7 262,35 m² (97,42 % de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un predio de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución, en el marco de lo establecido en el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y la Directiva N° 006-2014/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud de venta directa, advirtiéndose que las Actas de Inspección Judicial de Constatación de los años 2000 y 2004, presentadas para acreditar antigüedad de posesión, no consignan información suficiente para establecer la correlación con “el predio”.

13. Que, mediante Oficio N° 00162-2021/SBN-DGPE-SDDI de 14 de enero de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 26 y 27), esta Subdirección informó a “el administrado” lo advertido respecto a “el predio”, requiriéndole lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica que excluya el área inscrita a favor del Ministerio de Defensa y el área que presenta duplicidad registral; y, **ii)** presentar nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo protección, custodia y conservación de “el área disponible” con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, debiendo dichos documentos guardar correspondencia con ésta; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O. de Ley N° 27444”).

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 21 de enero de 2021, en el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibida por éste; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4³ del artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (02) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 15 de febrero de 2021.

15. Que, mediante escrito s/n presentado el 02 de febrero de 2021 (S.I. N° 02564-2021) (fojas 31), “el administrado” dentro del plazo otorgado, adjunta la siguiente documentación: **a)** copia simple de “el Oficio” (fojas 33 y 34); **b)** copia simple del certificado de búsqueda catastral con Publicidad N° 2744802 del 05 de octubre de 2020 y gráfico de evaluación técnica, del 23 de setiembre de 2020, ambos emitidos por Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 35); **c)** copia simple de plano perimétrico y ubicación con memoria descriptiva (fojas 36 y 37); **d)** copia simple de Formulario Único de Edificación – FUE y Formulario Único – Anexo D, suscritos por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (foja 38 al 41); **e)** copia simple de planos de distribución, instalaciones sanitarias – desagüe y agua (IS-01), estructura (PE-01) e instalaciones eléctricas – detalles (IE-01) (fojas 41 al 44); **g)** 8 fotografías (Fojas 45 y 46); **h)** copia simple de Acta de Inspección Judicial de Constatación del 15 de julio de 2000 (fojas 47); **j)** escrito de solicitud de venta directa con sus respectivos anexos, suscrito por Epifania Navarro Lloclla y

² Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

³ 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 a notificación, podrá ordenarse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, asegurándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

Cesar Rodrigo Talledo Canales (fojas 48 al 54); y, **i**) escrito de solicitud de venta directa con sus respectivos anexos, suscrito por Eufemia Pardo Abad y Santos Marcial Campos Jiménez (fojas 55 al 62).

16. Que, corresponde a esta Subdirección determinar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

Respecto a presentar nueva documentación técnica que excluya el área inscrita a favor del Ministerio de Defensa y el área que presenta duplicidad registral:

Está Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 244-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2021 (fojas 63 y 64), el cual se ratifica en el análisis técnico realizado en el Informe Preliminar N° 0217-2020/SBN-DGPE-SDDI, en el extremo de la titularidad de “el predio”, concluyendo que éste se encuentra comprendido de la siguiente manera: i) 6 954,14 m² y 183.82 m² (92.72% y 2.45% de “el predio”) se encuentran inscritas a favor del Estado en las partidas registrales N° 11005987 y N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 90507 y N° 45908 respectivamente; ii) 320.43 (4.27% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Ministerio de Defensa en la partida registral N° 11009737 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 122513; y, iii) 41.61 m² (0.56% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de Petróleos del Perú S.A. en la partida registral N° 11009704 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura.

En atención a lo señalado, se advierte que “el administrado” no cumplió con excluir el área inscrita a favor del Ministerio de Defensa y área que presenta duplicidad. En tal sentido se concluye que no ha subsanado la primera observación.

Respecto a presentar nuevos medios probatorios que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo protección, custodia y conservación de “el área disponible” con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010

- El Acta de Inspección Judicial de Constatación del 15 de julio de 2000 ya ha sido valorada por esta Subdirección, razón por la que, no es un documento idóneo para acreditar la posesión.
- El Formulario Único de Edificación – FUE y Formulario Único – Anexo D, a nombre de “el administrado”, suscritos por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning no registra fecha de emisión, ni sello visado por la municipalidad distrital, ni contiene información alguna que lo relacione a “el predio”, razón por la que, no es un documento idóneo para acreditar la posesión.

En tal sentido se concluye que “el administrado” no ha subsanado la segunda observación.

17. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio” en todos sus extremos, debiendo, por tanto, declarar inadmisibles sus solicitudes de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. Que, teniendo en cuenta que se ha declarado la inadmisibilidad del presente procedimiento, no corresponde adecuarlo a las disposiciones establecidas en “el Reglamento”, conforme lo dispone el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”⁴. Sin embargo, de volver a

⁴ DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

presentar “el administrado” un nuevo pedido de venta directa deberá acogerse a lo dispuesto en “el Reglamento”.

Que, sin perjuicio de lo indicado anteriormente de volverse a presentar la solicitud de venta directa deberá descartarse la superposición con bienes de dominio público (derecho de vía).

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007- 2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG, el Informe de Brigada N° 00496-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0564-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EDWARD TINCO QUISPE** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. N° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario