

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0750-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 803-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **FERNANDO FERNÁNDEZ GUZMÁN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio de 1 200,00 m² ubicado en la carretera Negritos – Talara Sector 23, distrito de La Brea, provincia de Talara, 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 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 su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y 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 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 28 de agosto del 2018 (S.I. N° 31947-2018), **FERNANDO FERNÁNDEZ GUZMÁN** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentar la solicitud de venta directa (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del D.N.I del administrado (fojas 2); **b)** memoria descriptiva y plano perimétrico correspondiente a “el predio” (fojas 3); **c)** copia simple de Escritura Publica suscrita entre la Municipalidad distrital de La Brea – Negritos y el señor Fernando Fernández Guzmán y Esposa (fojas 4); **d)** copia simple de Constancia de la Municipalidad Distrital La Brea- Negritos emitido en el 2018 (fojas 7); **d)** copia simple Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital La Brea- Negritos emitido en el 2012 y 2017 (fojas 8); **e)** copia simple de Minuta de compra venta celebrada entre el Consejo Municipal del distrito de La Brea y Fernando Fernández Guzmán, de fecha 23 de julio de 1987 (fojas 17); **f)** copia simple de declaratoria

de fabrica (fojas 28); **g)** copia simple de recibos de pago, declaración jurada de autoevaluó HR y PU de los años 1986, 1988,2009, 2017 y 2018 (fojas 33).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de 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 Reglamento” en el estado en que se encuentran.

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, el 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 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 predios de su propiedad.

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 complemente 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, de la evaluación de la documentación técnica presentada, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1151-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre del 2018 (fojas 41), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Pues si bien es cierto que “el predio”, recae en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios, Zona Registral N° 1-Sede Piura, Oficina Registral Sullana, (CUS N° 45908), también es cierto que se encontraría en ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida N° 11006500 (Fojas 405 Tomo 52) inscrito a favor de El Concejo Distrital de la Brea Negritos y alrededores, distrito de la Brea – Negritos, provincia de Talara, conforme indica “el administrado”, ya que este ha sido parte integrante de la Ex Hacienda la Brea – Negritos, por lo que se sugiere a fin de determinar fehacientemente la titularidad de “el predio”, la obtención del certificado de búsqueda catastral que descarte la existencia de un predio inscrito no advertido.

ii) Se superpone totalmente con el Lote I de la Cuenca Talara con contrato de explotación (servicios) por la Compañía Operadora GMP S.A., hasta el 24-12-2021, Asimismo, según la base temática PERUPETRO, se advierte la existencia del Pozo T648 dentro de “el predio” en la condición de “Pozo que después de haberse completado fue abandonado con la aprobación de PETROPERU S.A.”- APA.

iii) De la evaluación física de cambio y ocupación, se ha verificado que en el año 2009 “el predio” no presenta cerco que lo delimite en su totalidad, al interior existe una construcción que abarca aproximadamente el 26,67 %.

10. Que, mediante escrito presentado el 02 de abril del 2019 (S.I. N° 10891-2019), “el administrado” adjunta los siguientes documentos para acreditar la antigüedad de la posesión del predio: **a)** Licencia de funcionamiento emitida por el Consejo Provincial de Talara del año 1981; **b)** Informe N° 039-82 emitida por el Consejo Provincial de Talara de fecha 10 de marzo de 1982; **c)** copia simple de solicitud de confección de declaratoria de fábrica de fecha febrero del 1982; **d)** copia simple de licencia de construcción N° 209 de fecha enero de 1982; **d)** Minuta de declaración de fábrica de fecha 25 de enero del 1982; **e)** copia simple de recibos de pago, declaración jurada de autoevaluó HR y PU de los años 1988, 1989 y 1990.

11. Que, mediante escrito presentado el 13 de agosto del 2019 (S.I. N° 26913-2019), “el administrado” adjunta nuevamente documentos para acreditar la antigüedad de la posesión del predio: **a)** la licencia de construcción; **b)** solicitud de declaratoria de fabrica; solicitud de energía eléctrica de fecha 30 de julio de 1997; **c)** memoria descriptiva y planos de ubicación y catastro; licencia de funcionamiento de fecha 07 de febrero de 1981, minuta de compra venta; **d)** recibo de pago N| 1280 de fecha 14 de junio de 1987; **e)** constancia de fecha 25 de enero del 2018 emitidos por la Municipalidad distrital La Brea Negritos; **f)** informe N° 039-82-I.O de fecha 10 de marzo de 1982 y memoria descriptiva; **g)** contrato de promesa de venta de fecha junio de 1981; **h)** recibos de pago, declaración jurada de autoevaluó HR y PU de los años 1981, 1985,1986, 1987, 1988, 1989 y 1990; **i)** 06 letras de títulos valores emitidos de fechas agosto -diciembre de 1981 .

12. Que, por lo antes expuesto, esta subdirección mediante Oficio N° 1442-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril del 2019, reiterado con Oficio N° 2072-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio del 2019, le requirió a la Municipalidad Distrital de La Brea Negritos, informe lo siguiente: a) Si el contrato de compra venta celebrado entre su comuna y “el administrado” con fecha 15 de setiembre de 2011, se refiere a “el predio” objeto de solicitud de venta directa o no; y, de ser el caso, remita la documentación que lo sustente; b) Si los autovaluos (formularios HR Y PU) de los períodos 1985, 1986 y 1988, corresponden a “el predio”. En atención a lo requerido la referida comuna con Oficio N° 214-2019-MDLB/A presentado el 24 de julio del 2019 (S.I N° 25454-2019), ratifican que los documentos consultados corresponden y guardan relación con “el predio” materia de la solicitud.

13. Que en tal sentido, de la evaluación de los documentos presentados por “el administrado” y de evaluación del certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Sunarp, de fecha 09 de enero de 2019, así como de los antecedentes registrales, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar complementario N°1349-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre del 2019, en los que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Se encuentra en el ámbito de mayor extensión, denominado “Hacienda La Brea y Pariñas”, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908;
- ii)** Se superpone totalmente con el Lote I de la Cuenca Talara con contrato de explotación (servicios) por la Compañía Operadora GMP S.A.;
- iii)** de acuerdo a la imagen satelital del Google Earth del 10 de julio de 2009, se visualiza la existencia de un cerco que delimita como muro medianero a “el predio”, observándose una construcción de aproximadamente 320,00 m² (26,67 %);y,
- iv)** Tiene como zonificación Zona Industria Liviana (I2), la misma que es compatible con comercio especial, comercio Industrial agrícola, comercio interdistrital – centro de abastos, centro comercial-mol industrial elemental o complementaria, grandes almacenes, talleres automotrices, grifos, talleres pequeña y mediana empresa, conforme a la consulta al plano de zonificación, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 09-07-2015-MPT del 10-07-2015 la Municipalidad Provincial de Talara ha aprobado el plan de Desarrollo Urbano del distrito de la Brea Negritos 2014-2024 que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo del distrito de la Brea.

14. Que, mediante, escrito presentado el 22 de noviembre de 2019 (S.I N.° 37720-2019),“el administrado” señala nuevo domicilio procesal.

15. Que, mediante escrito presentado el 18 de febrero de 2020 (S.I. N° 03970-2020), “el administrado” adjunta el certificado de Zonificación N° 001-20 expedido por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos, el cual señala que “el predio” tiene como zonificación: Zona de Industria Liviana I2, y como usos compatibles la de Industria elemental, Comercio Industrial, Servicio Públicos Complementarios.

16. Que, mediante Oficio N° 1199-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo del 2020 (en adelante “el Oficio 1”), reiterado mediante Oficio N° 2019-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2020 (en adelante “el Oficio 2”), se solicitó a “el administrado” que precise el uso que viene dando a “el predio” a efectos de evaluar la compatibilidad con la zonificación vigente “de conformidad con lo establecido literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”¹, para lo cual se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más un (01) día del término de la distancia, siendo notificado válidamente.

17. Que, mediante escrito presentado el 01 de setiembre del 2020 (S.I. N° 13465-2020), es decir dentro del plazo otorgado en “el Oficio 2” “el administrado” señaló que el uso que viene dando a “el predio” es el de Taller Automotriz.

18. Que, es preciso señalar que al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y en el marco del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA publicado el 11 de abril de 2021; mediante Oficio N° 03251-2021/SBN-DGPE-SDDI de 04 de agosto de 2021 (en adelante “el Oficio 3”) (fojas x), esta Subdirección solicito a “el administrado” adjuntar la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 3”, para que presente lo advertido, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TEO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “TEO de la Ley N° 27444”.

19. Que, corresponde precisar, que “el Oficio 3” fue notificado en la dirección señalada en el escrito citado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 10 de agosto de 2021, según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta, de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21° del “TEO de la Ley N° 27444”, en la medida que en la primera visita realizada el 09 de agosto de 2021, no se encontró al administrado u otra persona; razón por la cual se le tiene por bien notificado. En consecuencia, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de uno (1) día hábil para cumplir con lo requerido, venció el 25 de agosto de 2021.

20. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas x) se advierte que “el administrado” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 3” dentro de plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

¹ j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1. 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.

j.2. 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.

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores”.

(...)

Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

21. Que, finalmente 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-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 0762-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2021 y el Informe Técnico Legal N.º 1051-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FERNANDO FERNÁNDEZ GUZMÁN**, 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 presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO