



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**

**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 302-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de marzo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 376-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ENRIQUE TUME ESTRADA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4 072,35 m², ubicado al sur de la Urbanización Los Jazmines, altura de la carretera Talara - Negritos, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura; en adelante "el predio"; y,

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, (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 presentado el 4 de mayo de 2018 (S.I. N° 16240-2018), Carlos Enrique Tume Estrada (en adelante "el administrado") peticona la venta directa de "el predio" manifestando que lo ocupa desde el año 2005 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de la constancia de posesión N° 0182-12-2017-GDT-MPT emitida por la Gerencia de Desarrollo Territorial y la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 3); **2)** copia simple del acta de inspección judicial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación - Talara Alta el 29 de abril de 2009 (fojas 4); **3)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 6); **4)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" (fojas 10); **5)** plano de ubicación – localización correspondiente a "el predio" (fojas 11); **6)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 27 de febrero de 2017 (fojas 14); **7)** copia simple de la búsqueda catastral (fojas 18); **8)** copia simple del plano perimétrico (fojas 20); **9)** copia simple del plano de localización (fojas 21); **10)** 5 fotografías (fojas 22); y, **11)** declaración jurada del 28 de abril de 2018 (fojas 24).



4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (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" establece que la calificación 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.

6. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de 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 numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

7. 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.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

9. 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 "el Reglamento", "la Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 830-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 (fojas 27) determinando respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11005987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, asignado con CUS N° 114914 (fojas 29); **ii)** 674,75 m² (representa el 16,57 % de "el predio" se encuentra afectado por el derecho de la vía, del tramo de la ruta N° PI 101, Emp PI-100 (Dv. Negritos) – Negritos (Km. 0 al 10 + 100), aprobada mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 656-2015/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GR del 3 de noviembre de 2015; **iii)** cuenta con zonificación Zona de Protección Ecológica – ZPE; y, **iv)** se encuentra en el ámbito del Lote I con contrato de explotación por la compañía operadora GMP S.A.



RESOLUCIÓN N° 302-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "los administrados" pretenden acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

11.1 La copia simple de la constancia de posesión N° 0182-12-2017-GDT-MPT emitida por la Gerencia de Desarrollo Territorial y la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 3), no constituye documentación idónea en la medida que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

11.2 La copia simple del acta de inspección judicial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación - Talara Alta el 29 de abril de 2009 (fojas 4); no cuenta con datos técnicos exactos que permitan determinar con exactitud la ubicación de "el predio", en la medida que solo indica como colindancia terrenos de terceros y terreno eriazos.

11.3 La declaración jurada del 28 de abril de 2018 (fojas 24) y 5 fotografías (fojas 22); constituyen documentos privados, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión, de acuerdo con lo indicado en el numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

11.4 El Oficio N° 2601-2017/SBN-DGPE-SDS del 5 de septiembre de 2017 (fojas 23), si bien constituye un documento público, este fue emitido por la Subdirección de Supervisión con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, a fin de que manifieste su descargo sobre ocupación de "el predio"; por lo que no constituye un documento idóneo para demostrar la posesión de "el predio".

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2232-2018/SBN-DGPE-SDDI de 13 de septiembre de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 33), esta Subdirección le requirió a "el administrado" siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 674,75 m² por cuanto constituye derecho de vía, bien de dominio público; **ii)** señalar de manera clara y precisa si su petitorio se encuentra inmerso en la causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento"; **iii)** presentar para el caso de la causal c) los medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 y adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros, urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente; y, **iv)** para el caso de la causal d) medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; 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 "T.U.O. de la Ley N° 27444".

13. Que, "el Oficio" fue notificado el 22 de octubre de 2018 en las instalaciones de esta Superintendencia a la apoderada de "el administrado", Estrada Maldonado Olinda, quien se identificó con D.N.I. N° 03647419 (fojas 35); razón por la cual se tiene



por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4¹ 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 (2) días hábiles para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 15 de noviembre de 2018**.

14. Que, mediante escrito presentado el 22 de octubre de 2018 (S.I. N° 38313-2018) (fojas 39), "el administrado" reitera su pedido de venta directa y adjunta entre otros la copia simple de la constancia de posesión N° 806-06-GAT-MPT emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 22 de marzo de 2006 (fojas 44).

15. Que, mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2018 (S.I N° 39584-2018) (fojas 61), es decir dentro del plazo señalado en el décimo tercer considerando, "el administrado" solicita una ampliación de plazo a fin de adjuntar la documentación requerida mediante "el Oficio", en atención a lo requerido, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3206-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2018 (fojas 66) informándole que si bien es cierto la solicitud de ampliación de plazo fue presentada dentro del plazo, la ampliación es de plazo de carácter excepcional, considerando los argumentos expuestos no constituyen razones suficientes para aprobar la ampliación solicitada, no resulta posible aprobar la solicitud de ampliación de plazo, sin embargo conforme consta en el acta de constancia N° 1181 (fojas 65), el referido documento no pudo ser notificado por que la dirección no existe.

16. Que, el escrito presentado el 12 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40900-2018) (fojas 68), dentro del plazo establecido para subsanar, "el administrado" precisa la causal de su solicitud de venta directa (causal c), además adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en "el Oficio".

17. Que, en virtud de la calificación realizada a la solicitud de venta directa a través de "el Oficio" descrito en el décimo segundo considerando de la presente resolución, y teniendo en cuenta el escrito y la documentación adjunta señalada en el décimo sexto considerando de la presente resolución, corresponde determinar si "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en "el Oficio", conforme se detallará a continuación:

17.1 Respetto del área a excluir:

Se advierte que, "el administrado" presenta la documentación técnica siguiente: **i)** memoria descriptiva de marzo de 2018 (fojas 77); **ii)** plano perimétrico de mazo del 2018 (fojas 80); **iii)** plano de ubicación y lotización (fojas 81); y, **iv)** plano de lotización con sección de vía de febrero de 2014 (fojas 82).

Al respecto, esta Subdirección mediante Informe Preliminar N° 161-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2019 (fojas 83), determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11005987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, asignado con CUS N° 114914; y, **ii)** 20,01 (representa el 0,59 % de "el predio") se encuentra afectado por el derecho de vía del tramo de la ruta N° PI 101, Emp PI-100 (DV.NEGRITOS) – Negritos (Km. 0 + 00 al 10 + 100), aprobada mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 656-2015(GOBIERNO REGIONAL PIURA-GR del 3 de noviembre de 2015).

En virtud del Informe Preliminar detallado en el ítem que antecede, se ha determinado que "el administrado" no cumplió con excluir el área afectada por el derecho de vía. En tal sentido se concluye que no ha subsanado la primera observación.

² 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.



RESOLUCIÓN N° 302-2019/SBN-DGPE-SDDI

17.2 Respecto a señalar en que causal se encuentra inmerso su petitorio de compra venta directa:

Se advierte que, "el administrado" enmarca su solicitud de venta directa de "el predio", la causal c) del artículo 77^{o2} de "el Reglamento". En tal sentido se concluye que ha subsanado la segunda observación.

17.3 Respecto a los medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010:

A fin de determinar si "el administrado" cumple con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, se ha procedido a evaluar la documentación obrante en la S.I N° 38313-2018 y la S.I N° 40900-2018; observándose lo siguiente:

- La copia simple de la constancia de posesión N° 0182-12-2017-GDT-MPT emitida por la Gerencia de Desarrollo Territorial y la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara del 20 de diciembre de 2017 (fojas 43), la copia simple del acta de inspección judicial de posesión emitida por el Juzgado de paz de Primera Nominación - Talara Alta el 29 de abril de 2009 (fojas 45 y 74); ya fueron evaluados por esta Subdirección conforme se advierte en el décimo primer considerando.
- La copia simple de la constancia de posesión N° 806-03-GAT-MPT emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 22 de marzo de 2006 (fojas 44), la constancia de posesión N° 518-08-GAT-MPT emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 22 de marzo de 2008 (fojas 73); si bien fueron emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 no cuentan con datos técnicos que permitan determinar la ubicación exacta de "el predio" y su correspondencia con este.
- El cargo de la solicitud de la copia de la constancia de posesión de 2008 presentada a la Municipalidad Provincial de Talara el 7 de noviembre de 2018 (fojas 71); constituye documento privado, razón por la cual no cumple la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la citada Directiva³.

² 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:

(...)

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 especial 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.

³ Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad (...)

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



- La copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 157-02-2017-MPT emitida por la Municipalidad Provincial de Talara 14 de febrero del 2017; dicho documento ha sido emitido por la Municipalidad Provincial de Talara en atención a solicitud de reconocimiento de la junta vecinal "Linda Vista", teniendo en cuenta además que ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, por lo que no acredita formalmente la posesión alejada por "el administrado".

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, "el administrado" no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no ha cumplido con subsanar la tercera observación.

17.4 Respecto a presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente:

"El administrado" no presentó el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que "el administrado" no ha cumplido con subsanar la cuarta observación advertida.

18. Que, atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "el administrado" solo cumplió con subsanar una de las cuatro observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. 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 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 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 del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N°349-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0384 - 2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARLOS ENRIQUE TUME ESTRADA**, 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. 20.1.1.4



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