

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 054-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de enero de 2017

VISTO:



El expediente N° 685-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NELLY MARLENY JULIANA ARELLANO DE GUERRA**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 100 000.00 m², ubicada en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en las partidas registrales N° 11069556, N° 11069514, N° 11069557 y N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I – Sede Piura, con registros CUS N° 88290, N° 88790, N° 88294 y N° 45908 respectivamente; en adelante “el predio”; y,

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 18 de setiembre de 2015 (S.I. N° 21974-2015), **NELLY MARLENY JULIANA ARELLANO DE GUERRA** (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de Piura (fojas 3); **b)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ing. Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en abril del 2014 (fojas 6); **c)** Actas de Inspección Judicial, emitidas por el Juez de Paz de Unión Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, en los años 2015, 2010 y 2004 (fojas 7); y, **d)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio”, suscrito por el Ing. Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en abril del 2014 (fojas 10).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el 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 compra 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 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” 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.

6. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “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 artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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 artículo numeral 1) del 3° de “la Ley N° 27444”, 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 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1708-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre del 2016 (fojas 17) que actualiza el Informe de Brigada N° 1641-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre 2015 (fojas 11), mediante el cual se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 054-2017/SBN-DGPE-SDDI

(...)
"El predio" de 100 000,00 m², objeto de la solicitud de venta directa por la causal d) se superpone en la Base Gráfica de predios del estado -SBN, de la siguiente manera:

- Parcialmente con un área de 22 360,64 m², que representa el 22.36 % del total del área solicitada, en ámbito del predio inscrito a favor del **Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, en la Partida N° 11069556 del registro de predios de la Oficina Registral Sullana, identificado con el Código único SINABIP (CUS) N° 88290.
- Parcialmente con un área de 20 902,93 m² (20,90%) en ámbito de las partidas N° 11069514 y 11069557 del registro de predios de la Oficina Registral Sullana, ambos inscritos a favor del **Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, e identificados con el Código único SINABIP (CUS) N° 88790 y N° 88294, existiendo duplicidad total entre ambas partidas, el cual se encuentra en proceso de saneamiento.
- Y el saldo de área 56 736,43 m² (56,74%) con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del **Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales** en la Partida N° 11023138 del registro de predios de Piura de la Oficina Registral Sullana, identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 45908. Cabe indicar, que sobre el CUS N° 45908, existen 13 procesos judiciales, de los cuales 9 aún no han sido concluidos.

4.1 De la Base Gráfica de PERUPETRO, donde se encuentran ubicados los pozos y Lotes de contratos al 31.08.2016, se verifica que "el predio" se superpone totalmente con el Lote IV de la Cuenca Talara con contrato de explotación por la compañía operadora GMP S.A suscrito la licencia el 05.04.2015, asimismo, no se visualizan pozos petroleros sobre "el predio".

(...)

4.4 De la información presentada por "el administrado" y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth), "el predio" a partir del año 2014 constituye terreno eriazos parcialmente ocupado por dos viviendas de material ligero (madera), que representan 16,00 m² (0,016%) del área total y el (99,984%) se encuentra libre de ocupación, delimitado con estacas de madera, aparentemente solo por dos lados (frente izquierdo), además de ello se observan trazos de caminos, y líneas de transmisión (postes), lo que demostraría que no se restringe el acceso de manera efectiva de terceros, en tanto que desde las imágenes del año 2003 hasta el 2013, no se ejercía ninguna actividad sobre "el predio", siendo contradictorio con lo señalado en las actas de inspección de los años 2004 y 2010. Sin embargo, no se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen en las imágenes por la resolución de la misma.

(...)"

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la revisión de las aludidas partidas registrales N° 11023138, N° 11069556, N° 11069514 y N° 11069557, se advierte respecto a "el predio" – entre otros - lo siguiente: i) 56 736,43 m², que constituye el 56,74% de "el predio", se encuentra dentro de un área de mayor extensión denominado "Ex Hacienda La Brea y Pariñas" inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 20); ii) 22 360,64 m² que constituye el 22.36 % de "el predio", se encuentra dentro de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 11069556 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 28); y, iii) 20 902,93 m² que constituye el 20,90% de "el predio", se encuentra dentro de un área de mayor extensión, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 11069514 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 30), advirtiéndose además duplicidad registral entre la aludida partida N° 11069514 y la



partida N° 11069557 la cual también se encuentra inscrita a favor del Estado (fojas 32).

13. Que, en atención a la evaluación descrita en el décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la administrada”; requiriéndole, mediante Oficio N° 2811-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2016 (fojas 35), (en adelante “el Oficio”), lo siguiente:

“(…)

*En tal sentido, tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el **literal d) del artículo 77º** del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, resulta necesario contar con mayor documentación que acredite indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; para lo cual, **deberá:***

- **Acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:**
 - a. *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.*
 - b. *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.*
 - c. *Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.*
 - d. *Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.*
 - e. *Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.*

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

*En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135º de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.*

“(…)”

14. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir básicamente una observación concreta, presentar documentos en los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en la medida que el acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexo, el 14 de mayo de 2015 (fojas 7), no se encuentra firmada por el aludido juez, asimismo ha sido otorgada con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, así como de su revisión no es posible establecer la correspondencia con “el predio”, por cuanto sólo indica el área y como colindancias terrenos eriazos, de igual forma las actas de inspección emitidas por el aludido juez el 15 de junio de 2004 (fojas 9) y el 3 de noviembre de 2010 (fojas 8), los cuales si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, tampoco ha sido posible establecer que correspondan con “el predio”.

15. Que, respecto de la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la causal d) del artículo 77º de “el Reglamento”, el

¹ **Artículo 77º 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 indubitablemente 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.



RESOLUCIÓN N° 054-2017/SBN-DGPE-SDDI



literal j) del artículo 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio, **así como implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste**, así como la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, sin perjuicio que además en la etapa correspondiente –calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.

16. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 28 de noviembre de 2016, en el domicilio indicado por “la administrada” en el escrito señalado en el cuarto considerando de la presente resolución, según consta en el Acta de Notificación N° 155609 (fojas 34), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5² del artículo 21° de la Ley N° 27444; en la medida que en la primera visita realizada el 25 de noviembre de 2016, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se tiene que “la administrada” fue válidamente notificada. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 22 de diciembre de 2016.**

17. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 36), venciendo en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; 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.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, habiéndose determinado la inadmisibilidad de la solicitud de venta directa de conformidad con los argumentos glosados en la presente resolución, se prescinde de la información solicitada al Presidente de la Corte Superior de Justicia de Sullana, mediante Oficio N° 2357-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016, sobre si las actas de inspección judicial contenidas en el escrito presentado por “el administrado” descritas en el tercer considerando de la presente resolución fueron emitidas por Ricardo Panta Cruz, en su calidad de juez de Paz.

19. Que, conforme se detalló en el décimo segundo considerando de la presente resolución existe duplicidad registral entre las propiedades inscritas a favor del Estado en las partidas registrales N° 11069514 y N° 11069557, lo que será puesto en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que evalúe las acciones de saneamiento correspondientes.

² Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.



20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y, los Informes Técnico Legales N° 0059-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 0060-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 0061-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 0062-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2017.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **NELLY MARLENY JULIAN ARELLANO DE GUERRA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para 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. 5.2.1.4



ABOG. Carlos Restegui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES