



RESOLUCIÓN N° 060-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de enero de 2017



VISTO:

El expediente N° 641-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MIGUEL ANGEL MERINO CASTILLO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 840,89 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la Hacienda Brea y Pariñas, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 45908; 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 22 de setiembre de 2015 (S.I. N° 22386-2015), **MIGUEL ANGEL MERINO CASTILLO** (en adelante “el administrado”), 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)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de Piura el 27 de noviembre del 2014 (fojas 5); **c)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ingeniero Civil Jorge Luis Yacila Siancas, en mayo del 2013 (fojas 9); **d)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio”, suscrito por el Ingeniero Civil Jorge Luis Yacila Siancas, en mayo del 2013 (fojas 12); **e)** Acta de Inspección Judicial, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 23 de julio de 2012 (fojas 14); y, **f)** Acta de Inspección

Judicial, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 22 de enero de 2002 (fojas 15).

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, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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.



RESOLUCIÓN N° 060-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1765-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2016 (fojas 19), el cual actualiza y reemplaza el Informe de Brigada N° 1525-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2015 (fojas 16), en el cual se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

“(...)

- 4.1 De la Base gráfica de predios del Estado – SBN, “el predio” de 10 840,89 m², objeto de la solicitud de venta directa por la causal d) se superpone:
 - Totalmente (100%) dentro del 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.
- 4.2 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”.
- 4.3 De la información presentada por “el administrado” y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth), “el predio” a partir del año 2013 constituye terreno eriazos totalmente desocupado, aparentemente delimitado con cúmulos de tierra, con frente a un camino de trocha carrozable, además de ello dentro de “el predio” se observan trazos de caminos, 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 2012, información que será corroborado a través de una inspección en la etapa correspondiente de ser necesario. Sin embargo, no se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen en las imágenes por la resolución de la misma.
- 4.4 El Informe de Brigada N° 1525-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13.11.2015, será sustituido por el presente informe en tanto que se han realizado actualizaciones de la información contenida en dicho informe, más no, el plano de diagnóstico N° 4324-2015/SBN-DGPE-SDDI, el cual detalla la superposición gráfica de “el predio”, el mismo que no ha sido modificado.

“(...)”.

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, y de la revisión de las aludida partida registral, se advierte respecto a “el predio” – entre otros– que se encuentra superpuesto totalmente, sobre predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana (fojas 21).

13. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando décimo primero de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “el administrado”; requiriéndole mediante Oficio N° 2923-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 29), del 2 de diciembre de 2016 (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 77^o** 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 135° 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 23 de julio del 2012 (fojas 14), 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 el acta de inspección emitida por el aludido juez el 22 de enero del 2002 (fojas 15), la cual si bien ha sido emitida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, tampoco es posible establecer su correspondencia con "el predio", en la medida que sólo indica como colindancia terrenos eriazos.

15. Que, respecto de la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", el 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 en forma personal el 5 de diciembre de 2016, en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Manuel Merino Castillo, quien se identificó con DNI N° 03887389 y señaló ser su hermano; razón por la cual se

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 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° 060-2017/SBN-DGPE-SDDI

tiene por bien notificado "el Oficio", de conformidad con el numeral 21.4² del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 29 de diciembre de 2016.**



17. Que, en el caso en concreto, "el administrado" 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 30), 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, 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, el Informe Técnico Legal N° 0063-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MIGUEL ANGEL MERINO CASTILLO**, 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. N° 5.2.1.4



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

² Artículo 21° de la Ley N° 27444

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 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.