



RESOLUCIÓN N° 069-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 174-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GEORGE FRANZ GRANDA CALLE**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 000,00 m², ubicado en el sector Quebrada Yale, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura, asignando con CUS N° 45908, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante solicitud presentada el 25 de febrero del 2016 (S.I N° 04352-2016), George Franz Granda Calle (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Piura el 7 de enero del 2016 (fojas 3); **3)** copia del documento nacional de identidad de Gilda Carolina Carreño García (fojas 6); **4)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” de diciembre del 2015 (fojas 7); **5)** plano perimétrico y de ubicación correspondiente a “el predio” de diciembre del 2015 (fojas 8); y, **6)** actas de inspección judicial del 5 de marzo del



2015, 12 de diciembre del 2004, 5 de febrero del 2000 y 13 de febrero del 2010 emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 9).

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 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto es unidad orgánica competente, 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte, el 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 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 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 numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1455-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre del 2016 (fojas 13); el cual concluye respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)



RESOLUCIÓN N° 069-2017/SBN-DGPE-SDDI

4.1 Al evidenciarse error en las coordenadas de la documentación técnica, por encontrarse “el predio” un tanto desplazado y girado de la ubicación visualizada en el plano perimétrico y de ubicación, “el administrado” deberá corregir las coordenadas y presentar nueva documentación técnica como se detalla en los literales f y g del numeral 6.2 de la Directiva 006-2014-SBN.

4.2 Por otro lado conforme con el certificado de búsqueda catastral presentado por “el administrado”, se evidencia que “el predio” conforme las coordenadas de la documentación técnica se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente en un área de 45,91 m², en el ámbito del predio denominado **Barrio Particular Referencial**, inscrito a favor de **terceros**, en la partida N° **11011697** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura.
- Parcialmente en un área de 45,91 m², en el ámbito del predio denominado **Área Urbana Talara Matriz**, inscrito a favor de la **Municipalidad Provincial de Talara**, en la partida N° **11010599** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura.
- Y parcialmente en un área de 954,09 m², en el ámbito del predio denominado **Ex Hacienda La Brea y Pariñas**, inscrito a favor del **Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales**, en la partida N° **11023138** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura.

Al no contar esta Superintendencia con la información gráfica de propiedad de terceros en dicha zona, se recomienda solicitar a “el administrado” presente certificado de búsqueda catastral en el que se evidencie que “el predio” con las coordenadas corregidas solo se superpone gráficamente con propiedad del Estado.

4.3 Por otro lado “el predio” se encuentra totalmente dentro del ámbito del Lote Petrolero denominado **Lote de Explotación I**, ubicado en la Cuenca de Talara, la cual cuenta con contrato en explotación vigente, a favor de la **Compañía GMP S.A.**

(...).

12. Que, en atención a lo expuesto, mediante el Oficio N° 2861-2016/SBNSDDI (en adelante “el oficio”) del 28 de noviembre del 2016 (fojas 16), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de “el administrado”; por lo que, se le requirió lo siguiente:

(...)

De lo señalado en el análisis técnico, se ha demostrado que existe un desplazamiento y girado de la ubicación de “el predio”, en tal sentido deberá presentar la documentación técnica corregida, teniendo en consideración lo señalado en el presente documento, para lo cual deberá presentar:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500.
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

De la revisión a las Actas de inspección judicial correspondientes a los años 2000, 2004, 2010 y 2015, se advierte que, el perímetro de un área de 1 000,00 m² (área que formaría parte de “el predio”) se encontraría cercado con estacas de madera, teniendo un solo acceso. Sin embargo, dicha descripción discrepa con las imágenes del Google Earth (apoyo técnico referencial) según el recorrido histórico correspondiente a los años 2003 y 2016 donde se visualiza que “el predio”



no contiene las características precisadas en las referidas actas de inspección judicial, sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se logre visualizar.

En tal sentido, tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el **literal d) del artículo 77°** del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, resulta necesario contar con mayor documentación que acredite indubitadamente 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.

Cabe precisar, que de la revisión del escrito presentado, se visualiza que se presenta el Documento Nacional de Identidad de la señora Gilda Carolina Carreño García, razón por la cual, se solicita que señale la participación de dicha persona, en el presente procedimiento de venta directa.

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 un (01) día hábil, 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.

Cabe mencionar que, se está solicitando a la Corte de Justicia de Sullana, informe a esta Superintendencia si las actas de inspección judicial antes indicadas fueron emitidas por Ricardo Panta Cruz, en su calidad de Juez de Paz de la Urb. Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia Sullana.

(...)

13. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir básicamente tres observaciones concreta: **i)** presentar documentación técnica corregida; **ii)** presentar documentación 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; y **iii)** señale la participación de la señora Gilda Carolina Carreño García, en el presente procedimiento de venta directa.

14. Que, conforme consta en el Acta de Notificación N° 154154 (fojas 15), “el Oficio” fue diligenciado en el domicilio señalado por “el administrado” en el escrito indicado en el tercer considerando de la presente resolución. No obstante, se puede advertir que “el Oficio” fue dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 30 de noviembre del 2016 al no encontrarse “el administrado” u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 29 de noviembre del 2016. Asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (N° de Pisos: 4, Puerta: fierro, Color: negro, Pared: cemento, Color: verde); teniéndose por bien notificado a “el administrado” de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 de la Ley N° 27444¹. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá



RESOLUCIÓN N° 069-2017/SBN-DGPE-SDDI

término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se **venció el 23 de diciembre del 2016.**

15. Que, mediante escrito presentado el 28 de diciembre del 2016 (S.I. N° 35927-2016), es decir fuera del plazo, “el administrado” pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, adjuntando -entre otros- la documentación siguiente: **1)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Piura el 7 de enero del 2016 (fojas 19); **2)** plano perimétrico y de ubicación correspondiente a “el predio” de diciembre del 2016 (fojas 21); **3)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” de diciembre del 2016 (fojas 22); **4)** copia de fotografías (fojas 23); **5)** declaración jurada de impuesto predial (PU y HR) correspondiente al año 2016 (fojas 30); **6)** actas de inspección judicial del 5 de febrero del 2000, 12 de diciembre del 2004, 13 de febrero del 2010 y 5 de marzo del 2015 emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 31); **7)** copia de la solicitud presentada a la Municipalidad Provincial de Talara del 27 de noviembre del 2014 (fojas 36); **8)** copia certificada del estado de cuenta consolidado emitido por la Municipalidad Provincial de Talara del 19 de diciembre del 2014, 5 de diciembre del 2014, 26 de noviembre del 2014 y recibos único de caja emitido por la Municipalidad Provincial de Talara del 19 de diciembre del 2014, 5 de diciembre del 2014, 28 de noviembre del 2014, 2 de diciembre del 2014 (fojas 38); **9)** copia certificada del consolidado de deuda tributaria y recibo único de caja emitido por la Municipalidad Provincial de Talara del 11 de marzo del 2014 y 26 de marzo del 2014 correspondientemente (fojas 44); **10)** copia certificada del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios del 4 de diciembre del 2014 (fojas 45); y, **11)** constancia de posesión N° 70-12-2014-GDT-MPT emitida por la Gerencia de Desarrollo Territorial y la Subgerencia de Desarrollo Urbano sin fecha (fojas 46).

16. Que, en atención a lo expuesto y de conformidad con la norma glosada en el sexto considerando de la presente resolución, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar –dentro del plazo concedido- las observaciones advertidas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento; debiendo, consecuentemente, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a solicitar “el administrado” el procedimiento de venta directa deberá tener en cuenta que si bien es cierto “la directiva N° 006-2014/SBN” enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que solicita la venta directa de un área, los cuales además deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; también lo es que de acuerdo a lo señalado en el párrafo 41.1.1) del numeral 41.1) del artículo 41⁰²

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.”

² Artículo 41.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales



del Decreto Legislativo N° 1272³, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

18. Que, asimismo, 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° 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 Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y sus modificatorias; la Directiva N° 006-2014/SBN; y el Informe Técnico Legal N°0082 -2017-SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **GEORGE FRANZ GRANDA CALLE**, por los fundamentos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Comunicar lo resuelto, una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.4



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

41.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio.

41.1.1 Copias simples en remplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

³ Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 21 de diciembre de 2016