

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 082-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de febrero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 431-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SANTOS AYALA SILVA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 22 500,00 m² ubicado entre el sector sección Veintitrés, distrito La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura; el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, entiéndase representado por esta Superintendencia, 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”.

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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 23 de mayo de 2016 (S.I. N° 13405-2016), Santos Ayala Silva (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, por la causal prevista en el inciso 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 2); **b)** certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 26 de agosto de 2015 por la Oficina Registral de Piura (fojas 3); **c)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en de julio de 2015 por el Ingeniero Civil Arturo Eugelberto Coronado Peralta (fojas 7); **d)** plano perimétrico y de ubicación plano N° 1 respecto de “el predio” emitido en julio de 2015 por el Ingeniero Civil Arturo

Eugelberto Coronado Peralta (fojas 8); **e**) acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido el 20 de febrero de 2012 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 9); **f**) acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido el 4 de mayo de 2004 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 10); y, **g**) acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida el 13 de marzo de 2000 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 11).

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 referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 1849-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2016 (fojas 12); por el cual se concluyó lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 082-2017/SBN-DGPE-SDDI



"(...)

4.1 "El predio" se encuentra en el ámbito de mayor extensión de la poligonal identificada con el Registro CUS referencial N° 45908, inscrito a favor del **Estado Peruano representado por la SBN** en la Partida N° 11023138 del Registro Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura.

4.2 "El predio" es ribereño al mar, ubicado a aproximadamente 100 metros de distancia de la orilla, pero al encontrarse sobre un acantilado de 30 metros de altitud, se genera un rompimiento de la continuidad de la Zona de Playa, por lo que no se aplica la Ley N° 26856, Ley de Playas.

"(...)".

12. Que, en virtud del informe descrito se desprende que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 11023138, signado con SINABIP 1305 del libro de Piura y con CUS N° 45908, y se encuentra fuera de la Zona de Dominio Restringido al existir rompimiento de la continuidad por lo que es de aplicación la normativa de bienes de dominio privado del Estado.

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 "la administrada" a través del Oficio N° 2981-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2016, (fojas 15), según el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

En virtud de lo expuesto, sírvase presentar nuevos medios probatorios que acrediten 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 presentar 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. 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.*

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 inadmisibile 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 de "el predio", con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, toda vez que el acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido el 20 de febrero de 2012 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 9) 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 solo indica el área y como colindancias terrenos eriazos, de igual forma el acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida el 4 de mayo de 2004 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 10) y el acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida el 13 de marzo de 2000 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 11), las cuales si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, tampoco es posible establecer la correspondencia con "el predio" en la medida que solo indican el área y como colindancias 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 k) remite al 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, **implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste**, así como que **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 recibido el 26 de diciembre de 2016 por "la administrada" (fojas 16) en el domicilio consignado en su solicitud de conformidad con el numeral 21.4¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 18 de enero de 2017**.



17. Que, mediante escrito presentado el 3 de enero de 2017 (S.I N° 00187-2017) "la administrada" dentro del plazo establecido, pretende subsanar las observaciones advertidas (fojas 17), adjuntado la documentación siguiente: **i)** acta de verificación in situ emitida el 24 de agosto de 2016 por la Jueza de Paz de Única Nominación de la Brea Negritos (fojas 21); y, **ii)** dos fotografías a color sin fecha; además solicita se valore las 3 constancias presentadas en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales – según dice – acredita la antigüedad en la posesión.

18. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto y décimo quinto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "la administrada" ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

- a) Respecto del acta de verificación in situ emitida el 24 de agosto de 2016 por la Jueza de Paz de Única Nominación de la Brea Negritos, no resulta un documento idóneo para la calificación del presente procedimiento al ser emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; toda vez que esta no acredita la posesión de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 de conformidad con lo señalado en el literal j.3 del



¹ 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.



RESOLUCIÓN N° 082-2017/SBN-DGPE-SDDI



numeral 6.2 del artículo 6° de la “Directiva N° 006-2014/SBN” concordado con el literal d) del artículo 77° del “Reglamento”.

- b) Respecto a las fotografías sin fecha, estas constituyen documentos privados, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la citada Directiva².
- c) Respecto a la valoración de las 3 constancias presentadas en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución; se debe tener en cuenta que las mismas han sido materia de evaluación por esta Subdirección tal como se señala en el décimo cuarto considerando de la presente resolución; lo cual conlleva a la emisión de “el oficio”.

19. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar la observación, por tanto, corresponde 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 teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la administrada” de volver a presentar nuevamente su solicitud; deberá tener en cuenta en relación a la documentación que adjunta 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 41^{o3} del Decreto Legislativo N° 1272⁴, 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.

21. 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.

² Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad

(...)

6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

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

³ Artículo 41. - Presentación de documentos sucedáneos de los originales

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.

⁴ 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 21 de diciembre de 2016





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° 096-2017/SBN-DGPE-SDDI del 1 febrero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SANTOS AYALA SILVA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.4



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