

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 083-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 01 de febrero de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 906-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ENRIQUE FERNANDO SILLAU CESPEDES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 199 999,98 m<sup>2</sup> ubicado en el sector Quebrada Ancha – La Débora en la Ex Hacienda la Brea, distrito Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura; que 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° 1 – 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 noviembre de 2016 (S.I. N° 32525-2016), Enrique Fernando Sillau Céspedes (en adelante “el administrado”), 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)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 28 de octubre de 2016 por la Oficina Registral de Piura (fojas 3); **c)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en octubre de 2016 por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta

(fojas 6); **d)** plano perimétrico y de ubicación plano N° 1 respecto de “el predio” emitido en octubre de 2016 por el Ingeniero Civil Arturo Eugelberto Coronado Peralta (fojas 7); **e)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida el 28 de noviembre de 2015 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 8); **f)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida el 20 de marzo de 2004 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 9); y, **g)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida el 25 de septiembre de 2010 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (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 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.





## RESOLUCIÓN N° 083-2017/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe de Brigada N° 1865-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2016 (fojas 11); por el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 "El predio" se superpone totalmente con el predio de mayor extensión denominado "Hacienda La Brea y Pariñas" cuya titularidad es a favor del **Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, inscrita en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana, con Registro SINABIP N° 1305 del Libro de Piura y **CUS N° 45908**.

4.2 El predio" se ubica gráficamente en la totalidad de su área (100%) en la jurisdicción del distrito de **Pariñas**.

"(...)".

12. Que, en virtud del informe descrito y de la evaluación de los antecedentes registrales, 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 (fojas 4).

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" a través del Oficio N° 2982-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2016, (fojas 19), según el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

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

*Es preciso indicar que la copia legalizada de la memoria descriptiva; y, plano perimétrico y de ubicación, ambos respecto de "el predio", señalan que este se*



encuentra ubicado en el distrito de La Brea, sin embargo del análisis técnico se ha determinado que se ubica en el distrito de Pariñas, en tal sentido deberá presentar la documentación técnica corregida, teniendo en consideración lo señalado en el presente párrafo, 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.

**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 dos observaciones concretas: i) 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 (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; toda vez que el acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida el 28 de noviembre de 2015 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 8) 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 de terceros, de igual forma el acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida el 20 de marzo de 2004 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 9) y el acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida el 25 de septiembre de 2010 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 10), 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 sólo indican el área y como colindancias terrenos eriazos; y, ii) corregir la ubicación de “el predio” en la documentación técnica presentada; toda vez que la memoria descriptiva emitida en octubre de 2016 (fojas 6) y el plano perimétrico y de ubicación plano N° 1 emitido en octubre de 2016 (fojas 7), señalan que éste se encuentra ubicado en el distrito de La Brea, sin embargo del análisis técnico se ha determinado que se ubica en el distrito de Pariñas.

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 debidamente notificado el 14 de diciembre de 2016, en el domicilio señalado en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución y recibido por Paola Prieto Falla quien se identificó con DNI N° 45663479 y declaró ser encargada (fojas 19), de conformidad con

## RESOLUCIÓN N° 083-2017/SBN-DGPE-SDDI

el numeral 21.4<sup>1</sup> 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 6 de enero de 2017**.

17. Que, mediante memorando 52-2017/SBN-SG-UTD del 10 de enero de 2017 (fojas 21) la Unidad de Tramite Documentario de esta Superintendencia nos remite el escrito presentado por “el administrado” el 5 de enero de 2017 (S.I N° 00519-2017) mediante el cual, dentro del plazo establecido, pretende subsanar las observaciones advertidas (fojas 22), adjuntando lo siguiente: **i)** declaración jurada de Janeth Esther Carrasco Zapata, así como la copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 23); **ii)** declaración jurada de Denisse Paola Prieto Falla de Sullon, así como la copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 24); **iii)** 3 fotografías sin fecha de emisión (fojas 25); **iv)** copia certificada del acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida el 28 de noviembre de 2015 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 27); **v)** copia certificada del acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida el 25 de septiembre de 2010 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 28); y, **vi)** copia certificada del acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido el 20 de marzo de 2004 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 29).

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 “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

### 18.1 Respecto de la primera observación:

- Las declaraciones juradas realizadas por Janeth Esther Carrasco Zapata y Denisse Paola Prieto Falla de Sullon, así como las fotografías sin fecha, constituyen documentos privados, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la citada Directiva<sup>2</sup>.
- Las copias certificadas de las 3 constancias; se debe de 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 una de las observaciones señaladas en “el oficio”.

<sup>1</sup> Artículo 21° de la Ley N° 27444

<sup>2</sup> 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.

<sup>2</sup> Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Domino 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 adjuntado 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.

Por lo expuesto, “el administrado” no ha cumplido con subsanar la primera observación.

### 18.2 Respecto de la segunda observación:



De la revisión de la documentación presentada en el escrito detallado en el considerando que antecede se verifica que “el administrado” no ha cumplido con presentar la documentación técnica solicitada en el plazo otorgado, razón por la cual no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

Sin perjuicio de lo señalado, si bien es cierto “el administrado” mediante escrito presentado el 9 de enero de 2017 (S.I. N° 00792-2017) (fojas 30), adjunta copia simple de una memoria descriptiva suscrita por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 31) y copia simple de un plano perimétrico y de ubicación Plano N° 1 de enero de 2017 suscrito por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 32); también lo es que han sido presentados con posterioridad al plazo establecido por “el Oficio”; por lo que esta Subdirección no puede pronunciarse sobre los mismos.

19. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones, 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 volverse a presentar dicha solicitud teniendo en cuenta las observaciones efectuadas en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “el administrado” 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 los documentos que 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<sup>3</sup> del Decreto Legislativo N° 1272<sup>4</sup>, 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.



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° 97-2017/SBN-DGPE-SDDI del primero de febrero de 2017.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 083-2017/SBN-DGPE-SDDI**



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ENRIQUE FERNANDO SILLAU CESPEDES**, 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