



RESOLUCIÓN N° 119-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, **23 FEB. 2017**

VISTO:

El Expediente N° 287-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **OLGA ESPINOZA FARIAS DE NIEVES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 80 000,00 m² ubicado en la Ex Hacienda La Brea, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, superpuesto a un área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y signado con código SINABIP 1305 – Piura y CUS N° 45908 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP; 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 21 de enero de 2016 (S.I. N° 01611-2016), **OLGA ESPINOZA FARIAS DE NIEVES** (en adelante “la administrada”) peticona la venta directa de “el predio”, acogiéndose a la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** formulario de la solicitud de venta directa (foja 2); **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 3); **c)** original del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por SUNARP del 18 de diciembre de 2015 (fojas 4); **d)** memoria descriptiva de “el predio”, de noviembre de 2015, suscrita por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (foja 8); **e)** plano perimétrico y



de ubicación, lámina 01, de noviembre de 2015, suscrita por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (foja 9); **f**) original del Acta de Inspección Judicial de Constatación, del 2 de marzo del 2000, emitida por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara (foja 10); **g**) original del Acta de Inspección Judicial de Constatación, del 15 de mayo de 2004, emitida por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara (foja 11); **h**) original del Acta de Inspección Judicial de Constatación, del 8 de junio de 2010, emitida por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara (foja 12); **i**) original del Acta de Inspección Judicial de Constatación, del 1 de marzo de 2015, emitida por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara (foja 13).

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”); es decir, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el mencionado artículo 77°.

5. 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 el percibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) “Directiva N° 006-2014/SBN”.

6. 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; en concordancia con ello, 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.

7. 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.

8. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 1375-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2016 (foja 14); por el cual se concluyó lo siguiente:

“ (...)”

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante (que comprende un área de 80 000,00 m²) con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose al predio gráficamente de la siguiente manera:



RESOLUCIÓN N° 119-2017/SBN-DGPE-SDDI

- Totalmente (100%), en ámbito de mayor extensión denominado "Ex Hacienda La Brea y Pariñas" inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN, en la Partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con SINABIP N°1305 de libro de Piura y CUS 45908. Cabe indicar que esta partida ha sufrido varias independizaciones que no se visualizan en la Base Única SBN, conforme a lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral y plano de búsqueda, revisado el SINABIP la partida electrónica tiene un proceso judicial no concluido.
- 4.2 Se visualizó "el predio" en las imágenes del programa Google Earth, y el Street View, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 17/11/2004 (Imagen 1), 21/07/2009 (Imagen 2) y 14/06/2016 (Imagen 3), en las que se observa que: en el año 2004, "el predio" corresponde a un terreno eriazo totalmente desocupado con algunas plantaciones características de la zona; en el año 2009 dicha situación continuaría, finalmente en el año 2016 se observa que "el predio" se encuentra delimitado por una vía local definida, asimismo, no se visualizan linderos consolidados ni posesiones de vivienda sobre "el predio" lo cual discrepa con las inspecciones judiciales presentadas "el administrado". Sin embargo, no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.
- 4.3 El administrado invoca La causal "D", la cual indica: *ejercer actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente*, sin embargo, de las imágenes referenciales del Google Earth se deduce que el administrado no ha realizado ocupación física del predio, lo cual contradice las actas de constatación de posesión emitidas por el Juez de Paz Ricardo Panta Cruz.
- 4.4 Se insertó el polígono de "el predio" en la Base Gráfica de PERU PETRO, en la que se verifica que éste recae totalmente en el Lote IV, del cual que se otorgó la licencia para el contrato de Explotación a la compañía Operadora GMP, desde el 31.03.2015 al 04.04.2045.
(...)

9. Que, en virtud del informe descrito se desprende que "el predio", se encuentra superpuesto totalmente en ámbito de mayor extensión, 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, en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.

10. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando octavo de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por "la administrada" a través del Oficio N° 2188-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2016 (foja 16), indicando que:

(...)

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.

1 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.

- 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. (...).

11. 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 (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

12. Que, respecto a lo requerido en “el Oficio”, cabe precisar que, si bien es cierto la “Directiva N° 006-2014/SBN” enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que alegue encontrarse en alguno de los supuestos de venta directa, los cuales además deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, también lo es que el artículo 41° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General² (en adelante “Ley N° 27444”), prescribe que en todos los procedimientos administrativos, como es el procedimiento de venta directa, la administración está en la obligación de recibir copia simple en reemplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad; disposición que será tomada en cuenta por esta Subdirección para la evaluación integral de la solicitud.

13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 4 de octubre de 2016, en el domicilio consignado en su solicitud de conformidad con el numeral 21.4³ 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 27 de octubre de 2016.**

14. Que, como se advierte de autos, “la administrada” no cumplió con lo solicitado en “el Oficio” en el plazo otorgado; por tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en aquel, debiendo declararse inadmisibles su solicitud y disponer el archivo del expediente una vez consentida la presente Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a formularla teniendo en cuenta lo señalado en la presente Resolución y los requisitos exigidos por la normatividad vigente; así como que, en caso presente documentos en copia simple deben estar acompañados de la declaración de autenticidad de los mismos, conforme al numeral 41.1.1 del artículo 41° de la “Ley N° 27444”.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, con relación al escrito del 14 de noviembre de 2016 (S.I N° 31575-2016) (foja 17), presentado por “la administrada”, es decir fuera del plazo establecido, en el cual argumenta que “el Oficio” fue notificado a calle Cajamarca 280 – Bellavista, y no a su domicilio calle Cajamarca 276 - Bellavista, siendo que la señora Micaela Mezones, vecina de “la administrada”, recién le hizo entrega el 28 de octubre de 2016; sin embargo no prueba lo alegado, más aún tal aseveración carece de certeza al revisar el cargo de “el Oficio” que tiene como dirección de destino la calle Cajamarca 276 – Sullana – Piura – Bellavista, documento que cuenta, entre otros, con fecha de recepción el 4 de octubre de 2016, y asimismo, con firma de recepción de María Mezones Sanchez, identificada con Carnet de Extranjería 27743041, la misma que señaló ser encargada de “la administrada”; conforme a las disposiciones del artículo 21° de la “Ley N° 27444”. En consecuencia no corresponde evaluar la documentación presentada con el escrito en cuestión.

² Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1272, publicado el 21 diciembre 2016.

³ 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 119-2017/SBN-DGPE-SDDI

16. 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 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° 141-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **OLGA ESPINOZA FARIAS DE NIEVES**, 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 procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.4



ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES