



RESOLUCIÓN N° 125-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de febrero de 2017

VISTO:



El expediente N° 767-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CLAUDIA GISELLE SEMINARIO GÓMEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 341 323,45 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el 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 25 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27969-2015), **CLAUDIA GISELLE SEMINARIO GÓMEZ** (en adelante “la administrada”), 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 23 de octubre de 2015 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en octubre de 2015 (fojas 7); **d)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio”, suscrito por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en octubre de 2015 (fojas 8); **e)** Acta de Inspección Judicial, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 20 de julio de 2015 (fojas 9); **f)** Acta

de Inspección Judicial, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 13 de agosto de 2010 (fojas 10); y, **g)** Acta de Inspección Judicial, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 13 de abril de 2004 (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 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” establece 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 complementemente 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, 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.

10. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 180-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2015 (fojas 12), el cual fue actualizado con el Informe de Brigada N° 1879-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre del 2016 (fojas 14), en el cual se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 125-2017/SBN-DGPE-SDDI



(...)

4.1 De la Base gráfica de predios del Estado – SBN, “el predio”, objeto de la solicitud de venta directa por la causal d) se superpone:

Totalmente (100%) dentro del ámbito de mayor extensión denominado Ex hacienda La Brea y Pariñas 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 I de la Cuenca Talara con contrato de **explotación** por la compañía operadora GMP S.A suscrito el servicio el 27.12.1991, asimismo, se visualizan 2 pozos exploratorios sobre “el predio” y su estado es el de pozos abandonados temporalmente (ATA).

4.3 Realizada la consulta con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que “el predio” no se ve afectado por derechos mineros, comunidades campesinas, restos arqueológicos, ni áreas naturales protegidas, otras solicitudes de ingreso, ni predios que se encuentren en evaluación o hayan sido incorporados al portafolio inmobiliario.

4.4 De la información presentada por “el administrado” y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa Google Earth), “el predio” constituye cerro con afloraciones rocosos – arenosos, con líneas de cárcavas, surcos, producto de la escorrentía de agua ocasionado por fuertes precipitaciones, y por una quebrada denominada Mangle, no obstante la cima del cerro ha sido aplanado, asimismo, no se ejerce ninguna actividad sobre “el predio”, siendo contradictorio con lo señalado con las actas de inspección de los años 2004, 2010 y 2015, 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.

4.5 Del plano de Usos de suelo y Área de Expansión Urbana 1999-2012, visualizado en la Página Web de la Municipalidad provincial de Talara “el predio” se encuentra parcialmente en zona de protección Ecológica- ZPE considerada según la Ordenanza N° 001- 02-2000-MPT del 03.03.2000 como “alto peligro”, en zona de la quebrada Mangle y cerro.

(...)

11. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, y de la revisión de la 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 19).

12. 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° 3012-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 20), del 14 de diciembre de 2016 (en adelante “el Oficio”), 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.
- 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 relación a lo señalado en los párrafos precedentes, 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.

(...)"

13. 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 20 de julio de 2015 (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 sólo indica el área y como colindancias se encuentra rodeada por terrenos eriazos; de igual forma las actas de inspección emitidas por el aludido juez el 13 de agosto de 2010 (fojas 10) y 13 de abril de 2004 (fojas 11), las cuales si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, sin embargo tampoco es posible establecer su correspondencia con "el predio", en la medida que sólo indica como colindancia que se encuentra rodeada por terrenos eriazos.

14. 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.

15. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado en forma personal el 19 de diciembre de 2016, en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Rosa Gómez Paz, quien se identificó con DNI N° 03824254 y señaló ser encargada; razón por la cual se tiene por bien notificado "el Oficio", de conformidad con el numeral 21.4¹ 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 11 de enero de 2017.**

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° 125-2017/SBN-DGPE-SDDI

16. Que, mediante escrito presentado el 16 de enero de 2017, es decir con posterioridad al plazo otorgado (S.I. N° 01495-2017) “la administrada” pretende subsanar la observación contenida en “el Oficio”, adjuntando para ello la documentación siguiente: i) fotografías sin fecha (fojas 24); ii) acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 17 de abril de 2010 (fojas 26); iii) acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 17 de septiembre de 2015 (fojas 27); iv) acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 20 de noviembre de 2005 (fojas 28); y, v) acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 20 de julio de 2006 (fojas 29).

17. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo quinto y décimo seto considerando de la presente resolución, está demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar dentro del plazo concedido, las observaciones advertidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar nuevamente su solicitud, “la administrada” 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^{o2} 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 reemplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

19. 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 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 reemplazo 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





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° 0152-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CLAUDIA GISELLE SEMINARIO GÓMEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con lo señalado en el décimo noveno considerando de la presente resolución.

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