



RESOLUCIÓN N° 142-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de marzo de 2017

VISTO:

El expediente N° 756-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JESUS ZAPATA DE LA CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 50 000,00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en la Hacienda Brea y Pariñas, 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 23 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27678-2015), **JESUS ZAPATA DE LA CRUZ** (en adelante “el administrado”), 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 30 de septiembre de 2015 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en setiembre de 2015 (fojas 7); **d)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio”, suscrito por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en setiembre 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 8 de octubre de 2004 (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 8 de setiembre de 2000 (fojas 11); **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 agosto de 2010 (fojas 13); y, **h)** Acta de Inspección Judicial, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 14 de enero de 2015 (fojas 15).

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 setiembre 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 complementa 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° 138-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2016 (fojas 17), en el cual se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 142-2017/SBN-DGPE-SDDI



(...)

4.1 Realizando la digitalización de los datos técnicos que adjunta en el plano perimétrico en datum PSAD56, se ha obtenido un área de 50 000,00 m², la misma que es concordante con el área consignada en el plano perimétrico (50 000,00 m²) y geográficamente según las bases gráficas de la SBN se ubica en el distrito de La Brea y no como se ha consignado distrito de Pariñas tanto en la solicitud, memoria descriptiva, plano perimétrico y actas de inspección judicial presentado por el administrado.

4.2 Realizando la comparación gráfica catastral del polígono del predio, según el plano presentado por el administrado, con la Base Única SBN, se visualiza de la siguiente manera:

- Se superpone totalmente con el predio de mayor extensión denominada Hacienda La Brea y Pariñas cuyo dominio 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.

4.3 Realizada la comparación gráfica catastral del polígono del predio materia de solicitud, según el plano presentado por el administrado, con otras Bases Gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia a manera de consulta, se visualiza al predio gráficamente de la siguiente manera:

- No se visualizan superposición del predio solicitado con comunidad campesina, áreas naturales protegidas, concesiones mineras, ni restos arqueológicos.
- Realizándola superposición del predio, en la base de portafolio, de determina que existe superposición en un 10.00% de su área con el predio en el que indica "incorporado al portafolio/CUS: 45908", que consultado a la fecha no existe propuesta de subasta sobre dicha área.
- Ejecutando la superposición del predio en la base de Perupetro, con la que se dispone, se determina que se encuentra dentro de lote con contrato de explotación de la compañía ENTROIL PERU S.A.

4.4 Se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del programa Google Earth (apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten), en las que se observa que no existirían indicios de actividad posesoria ni delimitación por medio de obras civiles de carácter permanente.

(...)"

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 22).

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° 2862-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 28), del 28 de noviembre de 2016 (en adelante "el Oficio"), lo siguiente:

(...)

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-

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

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.

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.

(...)"

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 14 de enero de 2015 (fojas 15), 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 y la carretera Panamericana; de igual forma las actas de inspección emitidas por el aludido juez el 8 de octubre de 2004 (fojas 9), 8 de setiembre de 2000 (fojas 11), y 13 de agosto de 2010 (fojas 13), 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 bajo puerta en la segunda visita realizada el 01 de diciembre de 2016, en el domicilio indicado por "el administrado" en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución,

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 indubitadamente 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.



RESOLUCIÓN N° 142-2017/SBN-DGPE-SDDI



según consta en el Acta de Notificación N° 156066 (fojas 27), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5² del artículo 21° de la Ley N° 27444; en la medida que en la primera visita realizada el 29 de noviembre de 2016, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se tiene que “el administrado” fue válidamente notificado. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 27 de diciembre de 2016.**



16. Que, mediante escrito presentado el 5 de enero de 2017 (S.I. N° 00523-2017) (fojas 29) y mediante escrito presentado el 3 de marzo de 2017 (S.I. N° 06432-2017) (fojas 45); es decir con posterioridad al plazo otorgado “el administrado” pretende subsanar la observación contenida en “el Oficio”, adjuntando para ello la documentación siguiente: i) copia simple de su DNI (fojas 30); ii) copia legalizada del DNI y declaraciones juradas de Luis Urteaga Ramos y Pablo Garcia Montero (fojas 31 y 32); iii) copia simple de fotografías sin fecha (fojas 33); iv) copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de Piura, el 30 de septiembre de 2015 (fojas 36); v) copia certificada del acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 8 de octubre de 2004 (fojas 41); vi) copia certificada del acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 8 de setiembre de 2000 (fojas 42); vii) copia certificada del acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 13 de agosto del 2010 (fojas 43); viii) copia certificada del acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 14 de enero de 2015 (fojas 44); y, ix) fotografía de “el predio” (fojas 46).



17. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo quinto y décimo sexto considerando de la presente resolución, está demostrado en autos que “el administrado” 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

² **Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal**

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

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 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.

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; Resolución N° 018-2017/SBN-SG del 27 de febrero de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0166-2017/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JESUS ZAPATA DE LA CRUZ**, 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. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

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 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.

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 Peruano el 21 de diciembre de 2016