



RESOLUCIÓN N° 165-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 932-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS MANUEL AGUIRRE TALLEDO**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA**, de un predio de 6 498,55 m² ubicado en la Ex Hacienda La Brea, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N°11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I – Sede Piura y CUS N° 45908, en adelante “el predio”; y,

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 1 de diciembre de 2016 (S.I. N° 33400-2016), Luis Manuel Aguirre Talledo (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 de (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral expedido en el Registro de Predios de Propiedad inmueble de la Zona Registral N° I – Sede Piura, emitido el 24 de mayo de 2016 (fojas 3 y 4); **c)** memoria descriptiva sin fecha de emisión (fojas 6); **d)** plano perimétrico y de ubicación de abril de 2016 (fojas 7); **e)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida por el



juez de paz Ricardo Panta Cruz el 28 de noviembre de 2015 (fojas 8); **f)** acta de inspección judicial de constatación de posesión del 29 de marzo de 2010, emitida por el juez de paz Ricardo Panta Cruz (fojas 9); y, **g)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 22 de enero de 2005 (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 complemente 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, 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.

10. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe de Brigada N° 1851-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2016 (fojas 11); por el cual se concluyó lo siguiente:

" (...)

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



RESOLUCIÓN N° 165-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 procesos judiciales no concluidos.



4.1 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 eriazos totalmente desocupado con algunas plantaciones características de la zona; en el año 2009 dicha situación continuaría, finalmente en el año 2016 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.

4.2 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.

(...)



11. Que, en virtud del informe descrito en el considerando que antecede, del certificado de búsqueda catastral del 24 de mayo de 2016 (foja 3) y de la revisión de la aludida partida registral N° 11023138, 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.

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" a través del Oficio N° 2958-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2016, (fojas 13), según el cual se concluyó 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-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:**



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.

- *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.

(...)"

13. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente la siguiente 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 (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; toda vez que el acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continúa y pacífica, emitida el 28 de noviembre de 2015 por el por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (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 eriazos y propiedad de terceros, de igual forma las actas de inspección judicial – constatación emitidas el 29 de marzo de 2010 y el 22 de enero de 2005 por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 9 y 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 propiedad de terceros.

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 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.

15. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado el 15 de diciembre de 2016, en el domicilio consignado en su solicitud de conformidad con el numeral 21.4² 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 9 de enero de 2017.**

16. Que, mediante escrito presentado el 9 de enero de 2017 (S.I N° 00793-2017) (fojas 14), "el administrado" dentro del plazo establecido, pretende subsanar las

² 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° 165-2017/SBN-DGPE-SDDI

observaciones advertidas, adjuntado lo siguiente: **i)** copia del certificado de búsqueda catastral expedido en el Registro de Predios de Propiedad inmueble de la Zona Registral N° I-Sede Piura, emitido el 24 de mayo de 2016 (fojas 15 y 16); **ii)** memoria descriptiva sin fecha de emisión (fojas 18); **iii)** plano perimétrico y de ubicación de abril de 2016 (fojas 19); **iv)** copias legalizadas de declaraciones juradas de testigos (fojas 20 al 22); **v)** tres fotografías (foja 23 y 24); **vi)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 28 de noviembre de 2015 (fojas 25); **vii)** acta de inspección judicial de constatación de posesión del 29 de marzo de 2010, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz (fojas 26); y, **viii)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 22 de enero de 2005 (fojas 27).

17. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto y décimo cuarto considerando de la presente resolución, corresponde a ésta Subdirección determinar si la solicitud de subsanación y la documentación adjuntada, la cual ha sido enumerada en el considerando que antecede, cumple con la observación indicada en “el oficio”, conforme se detalla a continuación:

17.1 Las copias simples del Certificado de Búsqueda Catastral, memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación de “el predio”, son documentos que fueron presentados y evaluados en su oportunidad y solo demuestran que “el predio” se superpone sobre la partida registral N° 11023138.

17.2 Respecto a las declaraciones juradas las cuales no se encuentran suscritas y fotografías, constituyen documentos privados, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la citada Directiva³.

17.3 Finalmente en relación a las copias certificadas de las tres constancias, se debe de tener en cuenta que las mismas han sido materia de evaluación por esta Subdirección tal como se señaló en el décimo tercer considerando de la presente resolución; lo cual conlleva a la observación señalada en “el Oficio”.

18. 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.

³ 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 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.



19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar nuevamente su solicitud, “el administrado” 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^{o4} del Decreto Legislativo N° 1272⁵, 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.

20. 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 N193-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUIS MANUEL AGUIRRE TALLEDO**, 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 expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.4



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

⁴ 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.
⁵ 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.