

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 228-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de abril de 2017

VISTO:

El expediente N° 120-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALEX RAPHAEL DELGADO ALVAREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 514,00 m² que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en 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 29 de enero de 2016 (S.I. N° 02208-2016), **ALEX RAPHAEL DELGADO ALVAREZ** (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 2); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de Piura el 7 de enero de 2016 (fojas 4); **c)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio”, suscrito por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en diciembre de 2015 (fojas 7); **d)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en diciembre de 2015 (fojas 8); **e)** Acta de Inspección Judicial, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 20 de mayo 2015 (fojas 9); **f)** Acta de Inspección

Judicial, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 8 de febrero de 2010 (fojas 10); **g)** Acta de Inspección Judicial, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 13 de junio de 2004 (fojas 11); y, **h)** Acta de Inspección Judicial, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, 4 de abril de 2000 (fojas 12).

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” establecen 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”

6. 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.

7. 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.

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, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1827-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de diciembre del 2016 (fojas 18), el cual actualiza el Informe de Brigada N° 666-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2016 (fojas 13), determinando, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

4.1 De la Base gráfica de predios del Estado – SBN, “el predio” de 1 513,94 m², objeto de la solicitud de venta directa por la causal d) se superpone de manera gráfica:

- Totalmente (100%) dentro del ámbito de mayor extensión denominado Ex Hacienda



RESOLUCIÓN N° 228-2017/SBN-DGPE-SDDI

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, se han realizado diferentes independizaciones que no se visualizan en ésta Base Gráfica, que no afectan a “el predio” asimismo, 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 la licencia el 27.12.1991, asimismo, no se visualizan pozos petroleros sobre “el predio”.

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, ni predios que se encuentren en evaluación o hayan sido incorporados al portafolio inmobiliario.



(...):

10. 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 20).

11. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “el administrado”; requiriéndole mediante Oficio N° 3010-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 28), del 14 de diciembre de 2016 (en adelante “el Oficio”), que subsane 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, del 20 de mayo 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 y camino carrozable; de igual forma las actas de inspección emitidas por el aludido juez el 8 de febrero de 2010 (fojas 10), 13 de junio de 2004 (fojas 11) y 4 de abril de 2000 (fojas 12), las cuales si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, tampoco es posible establecer su correspondencia con “el predio”, por cuanto sólo indican como colindancia que se encuentra rodeada por terrenos eriazos y camino carrozable.

12. 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.



13. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 16 de diciembre de 2016, por no encontrarse a “el administrado” u otra persona en la primera visita, en el domicilio indicado en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, según consta en el Acta de Notificación N° 155086 (fojas 27), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444; 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 un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 9 de enero de 2017.**



14. Que, en el caso en concreto, “el administrado” no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 29), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.



15. 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^{o2} de la “Ley N° 27444” modificado por el 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.

16. 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° 0275-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2017.

1 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.

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

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 228-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALEX RAPHAEL DELGADO ALVAREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo sexto.

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



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES