



RESOLUCIÓN N° 299-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 493-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ADOLFO EDUARDO VILLEGAS FARIAS**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 73 976,00 m², ubicada en la parte posterior de la urbanización Felipe Santiago Salaverry Zona I (aprox. A 120.00 m), distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, que se encuentra dentro de un área mayor 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, con registro 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 28 de agosto de 2015 (S.I. N° 20203-2015) Adolfo Eduardo Villegas Farías (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 2). Para tal efecto adjunta -entre otros- los documentos siguientes: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 10 de marzo de 2014, por la Oficina Registral Piura (fojas 4); y **3)** Actas de inspección judicial suscritas por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos del distrito de Pariñas, del 20 de abril del 2000, 13 de octubre de 2010, y 20 de agosto de 2014 (fojas 13 al 15).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el



artículo 74° del “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 literal d) del artículo 77° del citado “Reglamento” y desarrollados en la Directiva N° 003-2011/SBN, derogada 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”) y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

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 literal d) del artículo 77° de “el Reglamento”.

6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.

7. 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.

8. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

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”, “la Directiva N° 006-2014/SBN”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1341-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2015 (fojas 16), en donde se determinó lo siguiente:

“(...)

4.1 Comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos (72, 918.5 m²) con la base única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); éste se encuentra de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales en la partida N° 1103138 de la Oficina Registral de Sullana, al que le corresponde el registro SINABIP N° 1305 del Libro de Piura y registro CUS N° 45908.

4.2 De la evaluación técnica se desprende que existe discrepancia entre la información técnica (área perímetro, colindancias, medidas perimétricas, etc), descrita en el documentación técnica (planos, memoria descriptiva) la información técnica descrita en





RESOLUCIÓN N° 299-2016/SBN-DGPE-SDDI

las actas de inspección judicial de constatación; por lo que se recomienda que “el administrado” precise el área solicitada y presente nueva documentación técnica (planos y memoria descriptiva) de dicha área, subsanando la observación encontrada (discrepancias), siendo que dicha información debe guardar relación con la información descrita en los documentos que acrediten posesión de “el predio.”

- 4.3 Se procedió a realizar un recorrido histórico en el que se visualiza a “el predio” en las imágenes del programa Google Earth (apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten) contando con las imágenes de las fechas 17/11/2004 (imagen 1), 27/07/2009 (imagen 2), 03/09/2011 (imagen 3) y 17/12/2013 (imagen 4) en las que no se advierte indicios de actividad posesoria sobre “el predio” dejando constancia de lo visualizado en estas imágenes es referencial, debido a que por motivos de la resolución de las imágenes exista la posibilidad de que no se logre visualizar elementos que podrían existir en el terreno.

(...).”

11. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 169-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2016 (fojas 21), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “el administrado”, observando lo siguiente:

(...)

De la revisión a las Actas de inspección judicial correspondientes a los años 2000, 2010 y 2014, se advierte que, el perímetro de un área de 71 468.50 m² (área que formaría parte de “el predio”) se encontraba delimitado con montículos de arena (2000 y 2010) y posteriormente se encontraría cercado con estacas de madera despintadas y con alambre de púas (2014). Sin embargo, dicha descripción discrepa con las imágenes del Google Earth (apoyo técnico referencial) según el recorrido histórico correspondiente a los años 2004, 2009, 2011 y 2013 donde se visualiza a “el predio” sin indicios de actividad posesoria, sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se logre visualizar.

En tal sentido tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el literal d) del artículo 77° 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 (5) 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. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
 - 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 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 citados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, y debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

(...).”



12. Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° 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 otorgó a “el administrado” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día sigui

13. ente de su notificación, para que subsane las observaciones advertidas el citado oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisile su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

14. Que, es conveniente precisar que Oficio N° 169-2016/SBN-DGPE-SDDI, fue recepcionado el 28 de enero de 2016 por Carmen Isabel Villegas Farias (hermana de “el administrado”), habiéndose seguido el procedimiento establecido por el numeral 21.3¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444 (fojas 21). En tal sentido, dicho oficio ha sido debidamente notificado, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más dos (2) días hábiles por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 22 de febrero de 2016.**

15. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno que subsane las observaciones advertidas a su solicitud, hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 22), razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N° 169-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2016; debiendo por tanto, declararse inadmisile su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida esta resolución.

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a 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 Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, el Informe de Técnico Legal N° 0329-2016-SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISILE** la solicitud de venta directa presentada por **ADOLFO EDUARDO VILLEGAS FARIAS**; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Derivar una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.4



ABOG. Carlos Realguí Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.