



RESOLUCIÓN N° 300-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 558-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO VEGA LÓPEZ**, mediante la cual, solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 35 607,31 m², que forma parte de un área de mayor extensión, ubicado en la parte posterior de la urbanización Felipe Santiago Salaverry – I Etapa – Zona 2, paralela a la carretera panamericana norte km 1217, distrito de Pariñas, provincia de Talara y 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, 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 18 de septiembre de 2015 (S.I N° 21976-2015), Luis Alberto Vega López (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta -entre otros- los documentos siguientes: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 11 de diciembre de 2012, por la Oficina Registral Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 4); **3)** Acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica, suscrita por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos del distrito de Pariñas, el 20 de setiembre de 2014 (fojas 13); **4)** Acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno suscrita por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos del distrito de Pariñas, el 10 de mayo de 2004 (fojas 15);



y 5) Acta de inspección judicial de posesión de terreno suscrita por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos del distrito de Pariñas, el 13 de abril de 2000 (fojas 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 complementé 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° 1554-2015/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2015 (fojas 16), en donde se determinó lo siguiente:

“(...)

4.1 Comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos (35 607,31 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





RESOLUCIÓN N° 300-2016/SBN-DGPE-SDDI

Registral de Sullana, al que le corresponde el registro SINABIP N° 1305 del Libro de Piura y registro CUS N° 45908.

4.2 Visualizado "el predio" en el GEOCATIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero desarrollado por el INGEMMET); este se encuentra de la siguiente manera (imagen 1):

- Parcialmente superpuesto con el derecho minero denominado GRUPO BERACA II con código N° 700007512, el mismo que se encuentra titulado (concesión) y en situación vigente, que representa el 4.3% del área solicitada.
- Parcialmente superpuesto con el derecho minero denominado LA DEBORA I, con código N° 700007512, el mismo que se encuentra titulado (concesión) y situación vigente, que representa el 5.9% del área solicitada.
- Y lo que resta, que representa el 89.8% del área solicitada, no se superpone con derechos mineros.

4.3 Según el mapa de lotes de PERUPETRO (<http://perupetro.com.pe>), "el predio" se encuentra superpuesto totalmente con el Lote IV, respecto al cual existe un contrato de licencia de explotación de hidrocarburos vigente, entre PERUPETRO S.A y Graña y Montero Petrolera S.A (GMP). Sin embargo de acuerdo a la base gráfica de PERUPETRO (donde se visualizan pozos de explotación), no se evidencia existencia de pozos en el ámbito de "el predio."

4.4 Se procedió a visualizar a "el predio" en las imágenes del programa Google Earth (apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten) de fechas 17/11/2004 (imagen 2), 21/07/2009 (imagen 3), 03/09/2011 (imagen 4) y 17/12/2013 (imagen 5) en las que se observa que hasta la fecha 03 de setiembre del 2011, no existirían indicios de actividad posesoria ni delimitación por medio de obras civiles de carácter permanente que restrinjan el acceso a terceros, asimismo según la imagen del 17 de diciembre de 2012 en dicha fecha esta situación continuaría según la imagen del 17 de diciembre de 2012, en dicha fecha esta situación continuaría, adicionalmente se aprecia que parte del terreno se encontraría delimitado por lo que serían montículos de arena, sin embargo, estos no lo rodearían de tal forma que restrinjan el acceso a él de manera efectiva. Por último no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

4.5 Las actas de inspección judicial de constatación de posesión de fechas 20 de setiembre del 2014, 10 de mayo del 2004 y 13 de abril del 2000 adjuntadas por "el administrado" se refieren a un predio cuya descripción coincide con "el predio" por lo que se desprende que se estarían refiriendo a éste. Asimismo, ellas describen lo siguiente con respecto a este predio "dicho terreno se encuentra cercado, verificamos que por la parte del fondo está accidentada con montículos de arena, semi plana, con un poco de altura hacia la parte posterior. El perímetro de este terreno se encuentra cercado con estacas de maderas despintadas y con alambre de púas, teniendo un solo acceso por donde se ingresa a dicho terreno." Sin embargo, esto no coincidiría con lo visualizado en las imágenes del programa Google Earth y detallado en el punto 4.4 del presente informe.

(...)"

11. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 171-2016/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, 2004 y 2014, se advierte que de "el predio" se encontraba cercado con estacas de madera y alambre de púas. 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, ni delimitación por medio de obras civiles de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros, sin embargo, no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

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 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 siguiente de la notificación del oficio descrito en el considerando precedente, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente

13. Que, es conveniente precisar que el Oficio N° 171-2016/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "el oficio") fue notificado el 1 de febrero de 2016, y para ello se ha seguido el procedimiento establecido en el numeral 21.1 y 21.4 del artículo 21° de la Ley N° 27444, para lo cual el notificador se apersonó al domicilio de "el administrado" indicado en su solicitud; habiendo sido recibido por el vigilante Manuel Juárez Correa con DNI N° 03884533 (fojas 21). Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, para cumplir con lo requerido venció el 24 de febrero de 2016.

14. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento que subsane las observaciones contenidas en "el oficio", hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; 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.

15. 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-

1 Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 300-2016/SBN-DGPE-SDDI

2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, el Informe de Técnico Legal N° 0331-2016-SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **LUIS ALBERTO VEGA LÓPEZ**; 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 Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES