



## **RESOLUCIÓN N° 344-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de mayo de 2017

### **VISTO:**

El expediente N° 336-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ENRIQUE FERNANDO SILLAU CÉSPEDES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 500,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector Negreiros, en la Ex Hacienda La Brea y Pariñas, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, y 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 2016 (S.I. N° 32526-2016), Enrique Fernando Sillau Céspedes (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: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos el 28 de octubre de 2016 (fojas 3); **3)** copia legalizada de la memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero Arturo Engelberto Coronado Peralta, en octubre de 2016 (fojas 6); **4)** copia legalizada del plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero Arturo Engelberto Coronado Peralta, en abril del 2016 (fojas 7); **5)** acta de Inspección Judicial, emitida por el Juez de

Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 28 de noviembre de 2015 (fojas 8); **6)** acta de Inspección Judicial, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 25 de setiembre de 2010 (fojas 9); y, **7)** acta de Inspección Judicial, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 20 de marzo de 2004 (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 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, 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 la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



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° 1869-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2016 (fojas 11), determinando, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

4.1 “El predio” se superpone totalmente con el predio de mayor extensión denominado “Hacienda La Brea y Pariñas” cuya titularidad es a favor del **Estado representado por**



## **RESOLUCIÓN N° 344-2017/SBN-DGPE-SDDI**

*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.*

- 4.2 "El predio" se ubica gráficamente en la totalidad de su área (100%) en la jurisdicción del distrito de **Pariñas**, como se ha consignado tanto en la solicitud y actas de inspección judicial presentados por "el administrado", según la Base Única de la SBN y la Base Temática de la PCM que obran en esta Superintendencia.
- 4.3 "El predio" se encuentra dentro del ámbito del **Lote IV** con contrato de explotación de la Compañía operadora **GRAÑA Y MONTERO PETROLERA S.A. (GMP S.A.)**, en la cuenca Talara, con fecha de suscripción 31-03-2015, de acuerdo a la Base Gráfica Temática de PERUPETRO con la que cuenta esta Superintendencia.
- 4.4 Respecto a la ocupación de "el predio", se observa que no existirían indicios de actividad posesoria por medio de obras civiles de carácter permanente ni en el año 2004 ni en el año actual, tampoco se observa cerco perimétrico de carácter permanente en la circunscripción de "el predio" que impida el acceso a tercero, y las Actas de Inspección Judicial adjuntadas por "el administrado" no concuerdan con lo visualizado, de acuerdo a las imágenes satelitales del programa Google Earth.

(...):

**11.** Que, en virtud del informe descrito en el considerando que antecede, del certificado de búsqueda catastral del 28 de octubre de 2016 (foja 3) y de la revisión de la aludida partida registral N° 11023138 (fojas 14), se concluye respecto de "el predio", que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, con CUS N° 45908.

**12.** Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:

**12.1.** El acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexo el 28 de noviembre de 2015 (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 sólo indica el área y como colindancias se encuentra rodeada por terrenos de terceros.

**12.2.** Las actas de inspección emitidas por el aludido Juez el 25 de setiembre de 2010 (fojas 9) y 20 de marzo de 2004 (fojas 10), si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, no describen mayor información técnica que permitan establecer la ubicación de "el predio" y su correspondencia con éste, en la medida que sólo indican como colindancia que se encuentra rodeada por terrenos eriazos.

**13.** Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado"; requiriéndole mediante Oficio N° 235-2017/SBN-



DGPE-SDDI (fojas 15), del 25 de enero de 2017 (en adelante “el Oficio”), que presente documentos con 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.

14. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue debidamente notificado el 30 de enero de 2017, en el domicilio señalado en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución y recibido por Denisse Prieto Falla quien se identificó con DNI N° 45663479 y declaró ser trabajadora de “el administrado” (fojas 15), de conformidad con el numeral 21.4<sup>1</sup> 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 dicha observación advertida **venció el 22 de febrero de 2017.**

15. Que, mediante escrito presentado el 16 de febrero de 2017 (S.I N° 04742-2017) “el administrado” dentro del plazo establecido, pretende subsanar la observación advertida (fojas 18), adjuntado- entre otros- la documentación siguiente: **1)** declaración jurada de Janeth Esther Carrasco Zapata, así como la copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 22); **2)** declaración jurada de Denisse Paola Prieto Falla de Sullon, así como la copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 23); **3)** copia certificada del acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos, el 28 de noviembre de 2015 (fojas 30); **4)** copia certificada del acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos, el 25 de septiembre de 2010 (fojas 31); **5)** copia certificada del acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos, el 20 de marzo de 2004 (fojas 32); y, **6)** 8 fotografías sin fecha de emisión (fojas 25).

16. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

16.1. Las declaraciones juradas realizadas por Janeth Esther Carrasco Zapata y Denisse Paola Prieto Falla de Sullon, así como las fotografías sin fecha, constituyen documentos privados, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”<sup>2</sup>.

16.2. Respecto a las copias certificadas de las actas de inspección judicial de constatación de posesión (fojas 30 al 32); se debe de tener en cuenta que las mismas han sido materia de evaluación por esta Subdirección tal, como se señala en el décimo segundo considerando de la presente resolución; lo cual conllevó a la observación señalada en “el oficio”.

17. Que, mediante escrito presentado el 17 de febrero de 2017 (S.I. N° 04938-2017) “el administrado” señala que no cuenta con declaración jurada de impuesto predial, recibos de pagos y constancia de posesión otorgada por la municipalidad, debido a que “el predio” materia de solicitud está inafecto al pago de impuesto predial. Al respecto, el literal j) del artículo 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” enumera taxativamente aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio; razón por la cual “el administrado” pudo presentar otros documentos que acrediten su posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 344-2017/SBN-DGPE-SDDI**

18. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado que “el administrado” no cumplió con subsanar la observación, 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.



19. Que, es preciso aclarar y/o rectificar que por un error material involuntario en “el oficio” se consignó el “Expediente N° 904-2016/SBNSDDI”, debiendo ser el “Expediente N° 336-2017/SBNSDDI”.

20. 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° 0413-2017/SBN-DGPE-SDDI de 30 de mayo de 2017.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ENRIQUE FERNANDO SILLAU CÉSPEDES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con lo señalado en el vigésimo considerando de la presente resolución.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 5.2.1.4



  
**ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES