



RESOLUCIÓN N° 345-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 682-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **SILVIA NOEMI RIOS ELERA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 32 217,50 m² ubicado en el Sector Miraflores - Sector Rio Seco, distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, 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 17 de agosto de 2016 (S.I. N° 22019-2016), **SILVIA NOEMI RIOS ELERA**, (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: **1)** copia simple de su documentación nacional de identidad (fojas 4); **2)** copia simple del Oficio N° 317-2016/SBN-DNR-SDRC del 4 de febrero de 2016 (fojas 5); **3)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral N° 00066-2016 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales del 2 de febrero de 2016 (fojas 6); **4)** copia certificada del Oficio N° 1794-2016-GRP/490000 emitido por la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la propiedad Rural PRORURAL el 3 de agosto de 2016 (fojas 7); **8)** copia certificada del acta de entrega de documentos del 15 de julio de 2016 (fojas 8); **9)** copia simple del Oficio N° 1064-2016/GRP-490000 emitido por la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la propiedad Rural PRORURAL el 16 de mayo de 2016 (fojas 9); **10)** copia fedateada de la solicitud presentada por "la administrada" a la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de



la propiedad Rural PRORURAL el 26 de noviembre de 2012 (fojas 10); **11**) copia fedateada de su declaración jurada del estado civil del 10 de julio de 2014 (fojas 11); **12**) copia fedateada del certificado de zonificación N° 161-2009, emitido el 21 de julio de 2009 por la Municipalidad Provincial de Piura (fojas 12); **13**) copia fedateada de su documento nacional de identidad (fojas 13); **14**) copia fedateada de la memoria descriptiva del predio de “el predio” (fojas 14); **15**) copia fedateada del plano perimétrico de “el predio” de agosto de 2009 (fojas 15); **16**) copia fedateada del plano de ubicación de “el predio” de agosto de 2009 (fojas 16); **17**) copia fedateada del certificado de habilidad del ingeniero Ciro Leopoldo Velasquez Medina (fojas 17); **18**) copia fedateada de la esquila de observación emitida el 30 de julio de 2009 por la Zona Registral N° 1- Sede Piura (fojas 18-20); y, **19**) copia fedateada de estudio de factibilidad técnico económico a nivel de perfil del Proyecto Pecuario Forestal “Rio Seco (P)” Punta Arenas Lote N° 02 (fojas 22-36).



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 un predio estatal de dominio privado, 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 complemente 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 principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 1503-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016 (fojas 38) así como se procedió a evaluar los antecedentes registrales concluyendo lo siguiente: i) la



RESOLUCIÓN N° 345-2017/SBN-DGPE-SDDI

documentación técnica presentada no se superpone con área inscrita a favor del Estado, así como tampoco se superpone con las áreas inscritas en las fichas N° 24419 y 75241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura como indicó "la administrada"; y iii) de la consulta efectuada en la base grafica referencial de los Registros Públicos de Piura se advierte que "el predio" se superpone de la siguiente manera: a) 679,52 m² (2,10%) con el área inscrita a favor de Oscar Rafael Antonio Anchiluri en la partida registral N° 04008281 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 88-91); b) 22 135,98 m² (68,71%) en ámbito de mayor extensión denominado Fundo Punta Arenas inscrito en la partida registral N° 04024443 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Saneamiento Rural (fojas 68-87), y c) 9 402 m² (29,19%) en ámbito de mayor extensión que se encontraba inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Castilla en la partida registral 11017196 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 62-67), sin embargo se encuentra cerrada al haberse declarado mejor derecho de propiedad a favor de Irazola Vignolo Urb. Miraflores.

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose que:

- En cuanto a la copia simple del Oficio N° 317-2016/SBN-DNR-SDRC del 4 de febrero de 2016 (fojas 5) y la copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral N° 00066-2016 del 2 de febrero de 2016 (fojas 6), emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia; solo acredita que la referida Subdirección atendió la solicitud efectuada por "la administrada" acerca de la existencia de terrenos de propiedad estatal superpuestos con "el predio"; por lo que no resultan documentos para acreditar el ejercicio de la posesión.
- Las copias certificadas de los Oficios N° 1794-2016-GRP/490000 del 3 de agosto de 2016 (fojas 7) y N° 1064-2016/GRP-490000 del 16 de mayo de 2016 (fojas 9), emitidos por la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la propiedad Rural PRORURAL, la copia certificada del acta de entrega de documentos del 15 de julio de 2016 (fojas 8), y la copia fedateada de la solicitud presentada por "la administrada" a la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la propiedad Rural PRORURAL el 7 de junio de 2016; solo acreditan el requerimiento de "la administrada" de devolución de documentos presentados ante el Gobierno Regional de Piura sobre un procedimiento administrativo a su cargo.
- La copia fedateada de la solicitud presentada por "la administrada" el 7 de junio de 2016 (fojas 10), solo acredita que "la administrada" adjunta una serie de documentos para que sean anexados a su procedimiento signado en el



expediente administrativo N° 1693-2009, tramitado ante el Gobierno Regional de Piura.

- La copia fedateada de la declaración jurada del estado civil de “la administrada” del 10 de julio de 2014 (fojas 11) y la copia fedateada de estudio de factibilidad técnico económico a nivel de perfil del Proyecto Pecuario Forestal “Rio Seco (P)” Punta Arenas Lote N° 02 (fojas 22-36) constituyen documentos privados, cuya finalidad tampoco es la de acreditar el ejercicio de la posesión de “el predio”.

12. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, así como de la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 086-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 96), según el cual se le requirió a “la administrada” lo siguiente: i) presente nueva documentación técnica respecto de áreas de titularidad del Estado, en la medida que solo el área inscrita en la ficha N° 24419 constituye propiedad estatal; ii) presentar nuevos medios probatorios que acrediten la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, toda vez que la documentación descrita en el considerando que antecede no resulta idónea; y, iii) presente el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere.

13. Que, de conformidad con lo previsto en el artículo 77° de “el Reglamento”, concordado con “la Directiva N° 006-2014/SBN”. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444.

14. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (fojas ...). Asimismo, puede advertirse que “el Oficio” fue recibido por “la administrada”, quien se identificó con su Documento Nacional de Identidad N° 03209231. En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto por los incisos 21.1 y 21.3 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹.

15. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 23 de enero de 2017, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 14 de febrero de 2017**.

16. Que, conforme consta de autos, hasta la fecha de la emisión de la presente resolución “la administrada” no cumplió con lo solicitado en “el Oficio”, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario - SID (fojas 98-99), razón por la cual corresponde hacer efectivo 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 esta resolución; sin

¹ Artículo 21.- Régimen de 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.

(...)

21.3 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.

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° 345-2017/SBN-DGPE-SDDI

perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes, así como los requisitos exigidos por la normativa vigente y que en caso sustente su pedido en copia simples deberán estar acompañadas de la declaración de autenticidad conforme al numeral 41.1.1 del artículo 4° de la Ley N° 27444.

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° 414-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **SILVIA NOEMI RIOS ELERA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.4



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