

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 419-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de julio de 2017

VISTO:



El expediente N° 962-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARÍA DE LOS ÁNGELES CHONG SHING SAAVEDRA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 000 m², ubicada en el distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11008237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 88007; 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 julio de 2014 (S.I. N° 15706-2014), María de los Ángeles Chong Shing Saavedra, (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 siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de la Brea – Negritos, el 7 de setiembre de 2004 (fojas 3); **c)** copia legalizada del Acta de Inspección Judicial, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 22 de enero 2003 (fojas 4); **d)** copia legalizada del Acta de Inspección Judicial, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 23 de noviembre de 2013 (fojas 6); **e)** copia legalizada del Certificado de

Búsqueda Catastral, emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de Piura el 22 de abril de 2014 (fojas 17); y, **f)** copia legalizada del plano perimétrico y de ubicación, suscrito por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en abril de 2014 (fojas 20).



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, 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) 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



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, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 266-2017/SBN-DGP-SDDI del 6 de marzo de 2017 (fojas 56) que actualiza el Informe de Brigada N° 491-2016/SBN-DGP-SDDI del 12 de abril de 2016 (fojas 42), así como procedió a revisar la partida registral N° 11008237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 59), determinándose respecto de “el predio” que: **i)** se superpone totalmente sobre el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la referida partida registral N° 11008237; y, **ii)** no cuenta con zonificación por encontrarse fuera del área urbana.

RESOLUCIÓN N° 419-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 lo siguiente:

- 11.1. El acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexo, del 23 de noviembre de 2013 (fojas 6), 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 la carretera Negritos Talara; razón por la cual, no acredita formalmente el ejercicio de su posesión antes del 25 de noviembre de 2010.
- 11.2. El acta de inspección emitida por el aludido juez el 22 de enero de 2003 (fojas 4), y la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos el 7 de setiembre de 2004 (fojas 3), las cuales, si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, de su revisión 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; razón por la cual tampoco acredita formalmente la posesión en “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010.

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “la administrada”; requiriéndole mediante Oficio N° 3009-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 54), del 14 de diciembre de 2016 (en adelante “el Oficio”), que subsane básicamente dos observaciones en concreto: i) presente documentos en los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de “el predio” para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, ii) acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida, adjuntando certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

13. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 19 de diciembre de 2016, por no encontrarse a “la administrada” 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° 149341 (fojas 53), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”); razón por la cual “la administrada” fue válidamente notificada. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el

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.

término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 11 de enero de 2017.**

14. Que, en el caso en concreto, “la administrada” 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 65), venciendo 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 47.1.1) del numeral 47.1) del artículo 47² del “TUO de la LPAG”, 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° 0516-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **María de los Ángeles Chong Shing Saavedra**, 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 (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

² Artículo 47.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

47.1 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:

47.1.1 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.