



RESOLUCIÓN N° 525-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 439-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALBERTO MARTIN YAMUNAQUE SILVA**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 500.00 m², ubicado distrito de La Brea, provincia de la Brea, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I – Sede Piura, con Registro de 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 mayo de 2016 (S.I. N° 13392-2016), Alberto Martin Yamunaque Silva (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad, emitido el 15 de febrero de 2012 (fojas 2); **2)** certificado de búsqueda catastral de registro de predios de propiedad inmueble, emitido el 25 de abril de 2016 (fojas 3); **3)** memoria descriptiva de abril de 2016 (fojas 7); **4)** plano perimétrico y de ubicación de abril de 2016 (fojas 8); **4)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de 1 de febrero de 2016, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz (fojas 9); y **5)** acta de constatación judicial de constatación del 1 de marzo de 2004, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz (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 septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “el administrado”, es el literal d) del artículo 77° del citado “Reglamento”, dispone que:

(...)

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.”

5. 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...”.

6. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados,..”, por su parte, el artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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.



RESOLUCIÓN N° 525-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. 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.

10. 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.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 847-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2016 (fojas 12), donde en esta última se determinó lo siguiente:

"(...)

4.1 *De la revisión de la documentación técnica proporcionada por el administrado consistente en plano perimétrico y ubicación así como memoria descriptiva, se tiene que estas presentan discrepancias en la información en cuanto a la orientación y colindancias del predio. El área gráfica obtenida es de 7 500,00 m², concordante con la señalada por el administrado en su documentación técnica. Es preciso indicar que el predio lo sitúan en el distrito de La Brea, sin embargo, la información de la Base Única SBN lo sitúa en el distrito de Pariñas.*

4.2 *Revisada la base gráfica institucional, en la Base Única SBN se ha determinado que el predio se superpone en su totalidad con el predio estatal registrado en el SINABIP con CUS N° 45908 y RSE N° 1305-Piura, cuya titularidad registral está a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales, inscrito en la partida de Tomo 3, fojas 165 y continuación en la partida electrónica N° 11023138 del Registro de Predios.*

4.3 *Con referencia a la revisión en la base temática se informa que presenta las siguientes superposiciones:*
INGEMMET: Se presenta superposición al 100% con el Denuncio Minero (No metálico) titulado en mérito al D.L. 708 denominado "Adriana Nicoll IV", con titularidad a favor de Sandra Mercedes García Pedrera.
No se superpone con la información obrante en las bases gráficas de la Autoridad Nacional del Agua, Autoridad Nacional Portuaria, Ministerio de Cultura, Ministerio del Ambiente, Comunidades campesinas, INADE, Ministerio de Agricultura - PETT, Proyectos Especiales.

4.4 *Con respecto a la Base de Trámites, presenta las siguientes superposiciones:*
Base Gráfica de S.I.: Superposición parcial con el polígono de las S.I. N° 11189-2016, 12346-2011, 15300-2011 y 17554-2011, en una extensión superficial para todos los casos de 3 647,81 m², y todas la S.I. de igual forma, estas se encuentran referidas a trámites de Afectación en uso.



Base Búsquedas SDRC: Se observó superposición parcial en 4 424,51 m² con respecto a la S.I. N° 14347-2013, respecto a una consulta formulada por el Programa Generación de Suelo Urbano.

No presenta superposición con la Base de Procesos Judiciales, Base Portafolio, Base Servidumbre 054-2013PCM, Base Recuperación.

4.5 No se tiene información sobre la zonificación del sector.

4.6 La imagen satelital cuya ubicación es referencial, indica que el predio se sitúa aproximadamente a 134 metros del litoral y abarca parte del trazado de una trocha carrozable que va por las inmediaciones. Asimismo, no se observa que el predio se encuentre delimitado por 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 baja resolución de las imágenes satelitales.

(...)

12. Que, evaluación técnica descrita en el considerando precedente y del estudio de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución, se remitió a "el administrado" el Oficio N° 1302-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2016 (en adelante "el oficio"), a fojas 15, otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábil, contados a partir del día siguiente de recibido "el oficio", a efectos de que subsane lo siguiente:



(...)

De la revisión del Acta de inspección judicial de constatación del año de 2004 se advierte que el perímetro de "el predio" se encontraba cercado con cañas de Guayaquil y alambre de púas. Sin embargo dicha descripción discrepa con las imágenes del Google Earth (apoyo técnico referencial), 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; y, respecto al Acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica del año 2016, emitida por el Juez de Paz de la Corte Superior de Justicia - Sullana Ricardo Panta Cruz; dicho documento ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.



En tal sentido, tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el **literal d) del artículo 77^o** 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 (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; cuya antigüedad de la posesión **deberá** acreditar adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

1. 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.
2. 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 la posesión del predio a favor del solicitante.
3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en



1 Artículo 77° De las causales para la venta directa.-

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.



RESOLUCIÓN N° 525-2016/SBN-DGPE-SDDI

favor del solicitante o de sus predecesores.

(...)"

13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 28 de junio de 2016, en el domicilio consignado por “el administrado” en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo entregado a Marleni Silva Silva quien se identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 03888203 y declaró ser la esposa de “el administrado”, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General². En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más dos (2) días por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, **venció el 21 de julio de 2016.**

14. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 16), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

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° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y, el Informe Técnico Legal N° 0616-2016/SBN-DGPE-SDDI de 19 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALBERTO MARTIN YAMUNAQUE SILVA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

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.




SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4




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