



## **RESOLUCIÓN N° 606-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de septiembre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 741-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **IGLESIA DE DIOS DE LA PROFECÍA**, representada por el presidente de su Consejo Directivo Rafael Alvino Vargas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 100 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector La Débora, al costado de la carretera Panamericana Norte en el distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito a favor del Estado 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 - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 18 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27266-2015), la **IGLESIA DE DIOS DE LA PROFECÍA**, representada por el presidente de Consejo Directivo Rafael Alvino Vargas (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del certificado de vigencia de poder expedido el 2 de noviembre de 2015 por la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 3); **2)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Rafael Alvino Vargas (fojas 4); **3)** copia simple del certificado



de búsqueda catastral expedido el 1 de octubre de 2015 por el Registro de Predios de la Oficina Registral Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 5), **4)** plano perimétrico y de ubicación (N° 01) de setiembre 2015, suscrito por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 9); **5)** acta de inspección judicial de constatación suscrita el 10 de febrero de 2004 por el Juez de Paz de Única Nominación de la urbanización Talara y anexos (fojas 10); **6)** acta de inspección judicial de constatación suscrita el 8 de enero de 2000 por el Juez de Paz de Única Nominación de la urbanización Talara y anexos (fojas 11); **7)** acta de inspección judicial de constatación suscrita el 13 de agosto de 2010 por el Juez de Paz de Única Nominación de la urbanización Talara y anexos (fojas 12); **8)** acta de inspección judicial de constatación suscrita el 9 de octubre de 2015 por el Juez de Paz de Única Nominación de la urbanización Talara y anexos (fojas 13); y **9)** copia simple de la copia certificada de la partida N° 7020354 del Registro de Personas Jurídicas, expedida el 18 de noviembre de 2015 por la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 14 a 55).

**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 “el predio”, 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, el numeral 1) del artículo 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 principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**,



## **RESOLUCIÓN N° 606-2016/SBN-DGPE-SDDI**

para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "Directiva N° 006-2014/SBN", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 67-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 21 de enero de 2016, mediante el cual -entre otros- respecto de "el predio" concluyó lo siguiente:

(...)

4.1 *El predio, luego de la digitalización de los datos técnicos que adjunta en el plano perimétrico en datum PSAD56, se ha obtenido un área de 100 000,03 m<sup>2</sup>, la misma que es concordante con el área consignada (100 000,00 m<sup>2</sup>), pero geográficamente según las bases gráficas de la SBN se ubica en el distrito de La Brea y no como se ha consignado distrito de Pariñas tanto en la solicitud, memoria descriptiva y plano perimétrico presentado por el administrado.*

4.2 *El predio, mediante la comparación gráfica con la base Única SBN, se visualiza que en un 100% de su área se superpone dentro de un área de mayor extensión, denominado Hacienda La Brea y Pariñas cuyo dominio es a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrita en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana, con Registro SINABIP N° 1305 y CUS N° 45908, concordante con el certificado de búsqueda catastral con atención N° 136274, de fecha 11 de setiembre de 2015. Se advierte que sobre la partida registral existen procesos judiciales no concluidos.*

(...)

4.4 *El predio, según la base de portafolio, se determina que existe superposición en un 82,19% de su área con el predio en el que indica "incorporado al portafolio/CUS: 45908", que consultado al área correspondiente a la fecha no existe propuesta de subasta pública sobre dicha área.*

4.5 *El predio, ejecutando la superposición en la base de Perupetro con la que se dispone, se determina que se encuentra dentro del lote con contrato de explotación de la compañía ENTROIL PERÚ.*

4.6 *El predio, de las actas de inspección judicial, suscritas por el Juez de Paz Ricardo Panta Cruz, de fechas: 08/01/2000; 10/02/2004; 13/08/2010 y 09/10/2015, con la finalidad de apreciar la posesión a la que hace referencia dicho documento, se ha procedido a observar el predio mediante el programa de apoyo referencial GOOGLE EARTH 7.1, donde se puede apreciar que desde el año 2000 hasta el año 17/12/2007 fecha hasta donde se aprecia la imagen, no existiría actividad posesoria evidente, ya que no se aprecia edificación alguna, tampoco estaría delimitado perimétricamente por obra civil de carácter permanente, de acuerdo a lo establecido en la causal invocada en su solicitud de venta directa.*

(...)."



12. Que, en atención a lo expuesto en el Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede y en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la solicitud, mediante Oficio N° 1083-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2016, en adelante “el Oficio” (foja 63) otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contados a partir del día siguiente de recibido; requiriendo a “la administrada” lo siguiente:

“(…)

“De la revisión de los documentos que adjuntan se advierte lo siguiente: **a)** Las Actas de inspección judicial de constatación del 10 de febrero de 2004, 8 de enero de 2000 y 13 de agosto de 2000; y, **b)** El Acta de inspección judicial de constatación del 09 de octubre de 2015, no han sido emitidos a favor de su representada, así como este último ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010. Cabe precisar que dichos documentos deben acreditar la posesión a favor de su representada.

En tal sentido, tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el **literal d) del artículo 77<sup>o</sup>** del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, resulta necesario contar con mayor documentación que acredite indubitadamente 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 favor del solicitante o de sus predecesores.

**Adicionalmente, al ser usted una persona jurídica no societaria, puede adjuntar:**

- a) Copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y,
- b) Copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acrediten la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.
- c) Copia certificada o autenticada del Libro de Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para las adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

“(…)”.

13. Que, corresponde precisar que “el Oficio”, fue notificado el 12 de mayo de 2016, en el domicilio consignado en su solicitud (S. I. N° 27266-2015), habiendo sido recibido por la Oficina Nacional de “la administrada”, conforme consta en el sello de recepción del cargo de notificación (foja 63); motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 3 de junio de 2016.**

**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 indubitadamente 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° 606-2016/SBN-DGPE-SDDI**

**14.** Que, dentro del plazo otorgado “la administrada” mediante escrito presentado el 2 de junio de 2016 (S.I. N° dios) pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección (foja 64), con la presentación de la documentación siguiente: **i)** copia simple de la Declaración Jurada del impuesto predial (formularios HR y PU) que corresponde al año 2016 (fojas 65 a 66); **ii)** copia simple del comprobante de pago por impuesto predial correspondiente al año 2016, con fecha de pago del 26 de mayo de 2016 (fojas 67); **iii)** copias certificadas de los testimonios y documentos nacionales de identidad de Javier Alejandro Fiestas Ladines, Leonel Alberto Leyton Nunura, Estela Ladines Estrada; Rosenda Medina de Vera y María Vanessa Rosales Farfán de Farías del 30 de mayo de 2016 (fojas 68 a 72); y, **iv)** Proyecto “Centro de Esparcimiento y Meditación” suscrito en mayo 2016 por el ingeniero civil Julio César Saavedra Guerrero (fojas 73 a 86).



**15.** Que, corresponde a esta Subdirección evaluar si “la administrada” cumplió con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

**15.1** Respecto a la primera observación: Acreditación de 5 años de posesión cumplidos al 25 de noviembre de 2010

De la documentación presentada por “la administrada” para acreditar el ejercicio de posesión en “el predio” con anterioridad (5 años) al 25 de noviembre de 2010, se advierte que: **i)** las copias simples de los formularios de declaración jurada por impuesto predial corresponden al período 2016 emitidos por la Municipalidad distrital de la Brea el 2 de junio de 2016, los mismos que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y no demuestran la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida a dicha fecha; **ii)** la copia simple del comprobante de pago por impuesto predial correspondiente al año 2016, con fecha de pago del 26 de mayo de 2016, no acredita la antigüedad requerida por cuanto sólo demuestra la posesión en la fecha en que fue pagados ante la autoridad correspondiente de acuerdo a lo exigido en literal j) en concordancia con el literal k) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; **iii)** las copias certificadas de los testimonios de Javier Alejandro Fiestas Ladines, Leonel Alberto Leyton Nunura, Estela Ladines Estrada; Rosenda Medina de Vera y María Vanessa Rosales Farfán de Farías (fojas 69 a 72), no constituyen documentos emitidos por entidad pública, condición que debe cumplirse para probar posesión conforme al numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; y, **iv)** el Proyecto “Centro de Esparcimiento y Meditación” suscrito en mayo 2016 por el ingeniero civil Julio César Saavedra Guerrero, no está considerado como medio probatorio idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión exigida por la normativa vigente descrita.



De lo antes detallado, se llega a la conclusión que “el administrado” no subsanó la primera observación.

- 15.2** Respecto a la segunda observación: Documentación solicitada a las personas jurídicas no societarias

Se advierte que “la administrada” no ha presentado documentación alguna.

**16.** Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con lo requerido en “el Oficio”, 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, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta la observación efectuada, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**17.** Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección remitir copia certificada de la presente resolución una vez consentida la misma, 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 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° 0696-2016-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2016.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **IGLESIA DE DIOS DE LA PROFECÍA**, representada por el presidente de Consejo Directivo Rafael Alvino Vargas, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

**TERCERO.- COMUNICAR** lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I 5.2.1.4



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