



RESOLUCIÓN N° 634-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 271-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RICARDO ANTONIO GALÁN MEJÍA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 9 371.35 m² ubicado en el sector Negritos de la Ex Hacienda La Brea y Pariñas, distrito de La Brea, provincia de Talara, 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 CUS N° 45908; en adelante "el predio".

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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26600-2015), Ricardo Antonio Galán Mejía (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el inciso d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 3); **b)** certificado de búsqueda catastral expedido en el Registro de Predios de Propiedad inmueble de la Zona Registral N° I-Sede Piura, emitido el 1 de junio de 2015 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de abril de 2015 (fojas 7); **d)** plano perimétrico y de ubicación de abril de 2015 (fojas 8); **e)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido

por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 20 de mayo de 2015 (fojas 9); **f)** acta de inspección judicial de constatación de posesión del 16 de octubre de 2011, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz (fojas 10); y, **g)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 9 de agosto de 2004 (fojas 11).

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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto es 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 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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 la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe de Brigada N° 505-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2016 (fojas 13); por el cual se concluyó lo siguiente:

" (...)



RESOLUCIÓN N° 634-2016/SBN-DGPE-SDDI



4.1 *El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, con un área de 9 371,85 m² inscrita dentro de un predio de mayor área con la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, zona registra N° 1 sede Piura, con registro SINABIP N° 1305-Piura (CUS 45908) a favor del Estado (Ex Hacienda La Brea y Pariñas).*

4.2 De la base única SBN se ha determinado gráficamente que el predio se superpone con la Red Vial Vecinal, que conduce a Savia Perú en aproximadamente 293,89 m² lo que representa el 3.14 %, por lo tanto las coordenadas presentadas no serían las correctas.

4.3 La zonificación de “el predio” es **I-2 Industria liviana**, de acuerdo al plano N° 70: **Propuesta de Zonificación**, y al cuadro N° 193: propuesta de zonificación del “Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de La Brea – Negritos 2014-2024”, elaborado en convenio por el Ministerio de Vivienda y Construcción (Dirección Nacional de Urbanismo) – Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos, de fecha octubre-2014.

4.4 De la revisión de la base de Portafolio Inmobiliario, “el predio” no se superpone con predios incorporados a la base gráfica, o con potencialidades de ser propuesto a subasta pública.

4.5 Asimismo según las imágenes referenciales del Google Earth de diferentes años 2007 al 2013 se puede apreciar que no existe construcciones de ningún tipo por lo cual no habría ocupación física de “el predio”.

4.6 El administrado solicita la venta por la causal “D”, la cual indica: *ejercer actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente*, sin embargo de las imágenes referenciales del Street View de Google Earth al 2013, se deduce que el administrado no ha realizado ocupación física de “el predio”.

4.7 De la base grafica de PERUPETRO (lotes y pozos petroleros) se deduce que “el predio” no se encuentra superpuesto sobre pozos petroleros, pero se encuentra dentro del lote VII, con contrato de Licencia de Explotación de Hidrocarburos por la CIA SAPET DEVELOPMENT PERU.

(...)

12. Que, en virtud del informe descrito y de la revisión de la aludida Partida Registral N° 11023138, se concluye respecto de “el predio” que, se encuentra inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, con CUS N° 45908.

13. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando décimo primero de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “el administrado”; requiriéndole, mediante Oficio N° 1776-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 17) de fecha 9 de agosto de 2016 (en adelante “el Oficio”), lo siguiente:

(...)

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-

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:

(...)

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:

- Acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:
 - a. 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.
 - b. 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.
 - c. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
 - d. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
 - e. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitante con el predio materia de solicitud.
(...)"

14. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente una observación concreta, presentar documentos en los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

15. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado, el 12 de agosto de 2016 en el domicilio señalado por "el administrado" en el escrito de 11 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26600-2015) siendo recibido por Viviana Noriega Peña con documento nacional de identidad N° 44141729, quien señaló ser familiar de "el administrado", según consta en "el Oficio" (fojas 17), habiéndose seguido el procedimiento establecido por el numeral 21.4² del artículo 21° de la Ley N° 27444. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 7 de setiembre de 2016.**

16. Que, en el caso en concreto, "el administrado" 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 18), venciéndose 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.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, habiéndose determinado la inadmisibilidad de la solicitud de venta directa de conformidad con los argumentos glosados en la presente resolución, se prescinde de la información solicitada al presidente de la Corte Superior de Justicia de Sullana, mediante Oficio N° 1029-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2016, sobre si las actas de inspección judicial contenidas en el escrito presentado por "el administrado" descritas en el tercer considerando de la presente resolución fueron emitidas por Ricardo Panta Cruz, en su calidad de juez de Paz.

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.

² 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 634-2016/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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° 0730-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RICARDO ANTONIO GALÁN MEJÍA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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 Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES