



RESOLUCIÓN N°728-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 473-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **JUANA FRANCISCA COBEÑA ANCAJIMA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 24 000,00 m², ubicado en el sector Negritos, distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, el cual se encuentra parcialmente superpuesto con predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en las partidas registrales Nros. 11023138, 11007653 y 11069165 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura, y Registro CUS Nros. 45908, 54561 y 86718; 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 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 13 de agosto de 2015 (S.I. N° 18796-2015), Juana Francisca Cobeña Ancajima (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, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad de "la administrada" (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral expedido por Sunarp el 1 de junio de 2015 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de Mayo 2015, correspondiente de "el predio" (fojas 7); **d)** plano perimétrico y de ubicación de Mayo



2015, correspondiente a “el predio” (fojas 8); y, e) actas de inspección judicial de constatación del 2 de febrero de 2000, 22 de octubre de 2004, 5 de septiembre de 2010 y 20 de septiembre de 2014, emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos (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 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”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



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 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, 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 Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio de venta, que sea de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de este y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



RESOLUCIÓN N°728-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la administrada", se emitió el Informe de Brigada N° 1285-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2015 (fojas 14); por el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

- 4.1 De acuerdo con la Base Única SBN que obra en esta Superintendencia (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado), "el predio" se encuentra gráficamente de la siguiente manera:
- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado - Superintendencia de Bienes Nacionales, en la Partida N° 11023138 del Registro de Predios la Oficina Registral de Sullana, signado Registro CUS N° 45908; en un área de 1,527.49 m² (que representa el 6.36 % del área solicitada).
 - Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado - Superintendencia de Bienes Nacionales, en la Partida N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con Registro CUS N° 54561; en un área de 14,481.30 m² (que representa el 60.34 % del área solicitada).
 - Y lo que resta, superpuesto con el predio inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 11069165 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con Registro CUS N° 86718; en un área de 7,991.21 m² (que representa el 33.30 % del área solicitada).
 - El resultado obtenido en la presente evaluación concuerda con las conclusiones descritas en el certificado de búsqueda catastral de atención N° 71924 del 19 de mayo de 2015, presentado por "el administrado".
- 4.2 De lo visualizado en la Base Única SBN y las imágenes del Google Earth (apoyo técnico referencial), se evidencia que "el predio" se encuentra atravesado por el noroeste por la carretera asfaltada Talara – Negritos (PI-100), la cual forma parte de la red vial departamental; lo que discrepa con el plano perimétrico y de ubicación presentado por "el administrado, en el que se visualiza que "el predio" colinda con dicha carretera. Debido a esta discrepancia se recomienda de ser el caso que "el administrado" subsane la observación advertida, presentado nueva documentación técnica (coordenadas corregidas) o ratificando sus coordenadas y excluyendo el derecho de vía afectado.
- 4.3 Visualizado "el predio" en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, desarrollado por el INGEMMET), éste se encuentra totalmente superpuesto con el derecho minero denominado "GRUPO BERACA III", con código N° 700002414, el cual se encuentra titulado (concesión) y en situación vigente.
- 4.4 De acuerdo con la base gráfica de Portafolio Inmobiliario, se advierte que "el predio" se superpone en un área de 7,991.21 m² (que representa el 33.30 % del área solicitada), con el Registro CUS N° 86718, el cual se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario.
- 4.5 Del recorrido histórico en el que se visualiza a "el predio" en las imágenes del programa Google Earth (apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten), correspondientes con las fechas 17/08/2003 (Imagen 1), 26/02/2007 (Imagen 2), 03/09/2011 (Imagen 3) y 21/04/2013 (Imagen 4), se desprende que no se advierte indicios de actividad posesoria sobre "el predio" hasta el 21/04/2013; lo que es corroborado en la parte que "el predio" se superpone con el Registro CUS N° 86718 (33.30 %), tomando en cuenta el Informe de Brigada N° 1378-2015/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio del 2014 y las imágenes del programa Google Earth, visualizándose que dicha superposición comprende el área sin ocupación de dicho Registro (Imagen 5).
- 4.6 De acuerdo con Mapa de Lotes (PERUPETRO), "el predio" se encuentra superpuesto con el Lote I, respecto al cual existe un contrato de licencia de explotación de hidrocarburos vigente, entre PERUPETRO S.A. y la empresa GMP S.A.; no obstante según la base gráfica de PERUPETRO (donde se visualizan los pozos de explotación),



sobre “el predio” no se visualizan pozos de explotación.

(...). ”

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, mediante Oficio N° 170-2016/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el oficio”) del 25 de enero de 2016 (fojas 34), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de “la administrada” requiriéndole lo siguiente:

“(...)

De la revisión y evaluación técnica de la documentación presentada y la Base Única SBN y las imágenes del Google Earth (apoyo técnico referencial) se advierte que: i) “el predio” se encontraría atravesado por la carretera asfaltada Talara – Negritos (discrepando con el plano perimétrico y ubicación) lo cual de ser el caso debe ser aclarado; ii) se visualiza a “el predio” en el recorrido histórico correspondiente a los años 2003, 2007, 2011, y 2013 que no presenta indicios de actividad posesoria.

En tal sentido, tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el literal d) del artículo 77^{o1} 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; razón por la cual, **deberá:**

- 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 indubitable con el predio materia de solicitud.

En ese sentido, le informamos que en virtud del 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, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...). ”

13. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue recepcionado el 28 de enero de 2016, por Mercedes Lourdes Carrasco Vilela (se identificó como cuñada de “la administrada”), habiéndose seguido el procedimiento establecido por el numeral 21.4² del artículo 21° de la Ley N° 27444 (fojas 34). En tal sentido, dicho oficio ha sido debidamente notificado, motivo por el cual, 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 22 de febrero 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.

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.



RESOLUCIÓN N°728-2016/SBN-DGPE-SDDI

14. Que, mediante escrito presentado el 9 de febrero de 2016 (S.I N° 03020-2016), dentro del plazo otorgado “la administrada” pretende subsanar las observaciones advertidas a su solicitud (fojas 35), adjuntando la documentación siguiente: **a)** copias legalizadas de las actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno del 16 de abril de 2012, 26 de marzo de 2002 y 14 de marzo de 2002 respectivamente, suscritas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos (fojas 39); **b)** copias legalizadas de dos constancias de posesión una del 28 de abril de 2004 y la otra sin fecha, expedidas por la Municipalidad Distrital La Brea – Negritos (en adelante “la Municipalidad”) (fojas 42); **c)** copias legalizadas de los comprobantes de pago Nros. 41840, 40404, 39361, 39354, 41539, 41513, 41512, 41511, 41510 y 51783 correspondientes al impuesto predial y arbitrios municipales 2015, 2014, 2013, 2012, 2008, 2007, 2006 y 2005, cancelados ante “la Municipalidad” el 5 de febrero de 2016, 16 de octubre de 2014, 21 de noviembre de 2013, 19 de noviembre de 2013, 20 de noviembre de 2015 y 10 de noviembre de 2015 respectivamente (fojas 44 y 45, 50, 55 y 56, 59 al 62, 76); **d)** copias legalizadas de las declaraciones juradas del impuesto predial 2014, 2013, 2012, emitidas por “la Municipalidad” el 23 de octubre de 2014, 21 de noviembre de 2013 y 19 de noviembre de 2013 respectivamente (fojas 46 al 49, 51 al 54, 57 y 58), y; **e)** copia legalizada del escrito presentado ante esta Superintendencia el 26 de enero de 2015 (S.I. N° 01714-2015) que adjunta documentos referidos a un predio inscrito en la partida registral N° 11069165 (fojas 63 al 149).



15. Que, atendiendo al escrito de subsanación descrito en el considerando precedente, corresponde determinar si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas mediante “el Oficio”. En tal sentido, se advierte que:



15.1 Respecto de la primera observación:

Revisado el escrito de subsanación (S.I N° 03020-2016) presentado por “la administrada” se advierte que, no realiza ninguna aclaración ni manifiesta presentar documentación técnica respecto a la ubicación de “el predio” y si este se encuentra atravesado por la carretera asfaltada Talara – Negritos, en tanto según la evaluación técnica “el predio” se encontraría atravesado por dicha vía pública, lo cual discrepa con el plano perimétrico y ubicación presentado.

En ese sentido, “la administrada” no ha cumplido con subsanar la primera observación.

15.2 Respecto de la segunda observación:

Respecto de la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, el literal k) del artículo 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” taxativamente enumera aquellos documentos indicados en el literal j) con los



cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio, **así como implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste.**

15.2.1 De los documentos descritos en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, se advierte que: **i)** las actas de inspección judicial del 16 de abril de 2012 y 26 de marzo de 2002, señalan ubicación referencial del predio materia de constatación de 3.7167 has., no siendo factible determinar su correspondencia indubitable con “el predio”, asimismo el primero ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por lo que no cumple con lo establecido en el literal j1) de “la Directiva”; **ii)** el acta de inspección judicial – constatación del 14 de marzo de 2002, señala como solicitante y poseionario a Julio Romero Cruz, por lo que dicho documento no acredita posesión alguna a favor de “la administrada”, cabe indicar que “la administrada” no señala relación alguna con la menciona persona; **iii)** las constancias de posesión emitidas por Municipalidad distrital La Brea - Negritos del 28 de abril de 2004, 20 de agosto de 2004 y sin fecha, describe a “el predio” de manera general y/o referencial, dado que los datos que consigna (colindancias) no permiten determinar su correspondencia indubitablemente con “el predio”, tal es así que, del área consignada en dichos documentos discrepan con el área señalada en la solicitud de “la administrada”; **iv)** los comprobantes de pago Nros. 41840, 40404, 39361, 39354, por concepto de impuesto predial y arbitrios municipales 2014, 2013 y 2012, han sido cancelados el 5 de febrero de 2016, 16 de octubre de 2014, 21 y 19 de noviembre de 2013 respectivamente, ante “la Municipalidad”, por lo que no pueden ser documentos sustentatorios para el presente procedimiento por cuanto de acuerdo al literal j.1 de “la Directiva” solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas por la autoridad competente; **v)** los comprobantes de pago Nros. 41539, 41513, 41512, 41511 y 41510 cancelados el 20 de noviembre y 10 de noviembre de 2015, han sido emitidos a favor de Julio Romero Cruz, por lo que no resultan idóneos para acreditar posesión a favor de “la administrada”; **vi)** las declaraciones juradas correspondientes al impuesto predial 2014, 2013 y 2012 (PU y HR) fueron emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, no constituyendo documentos idóneos para demostrar la antigüedad de posesión de acuerdo al literal j.1 de “la Directiva”; **vii)** los recibos de ingreso Nros. 51783, 060286, 51008, 51009, 51023, 50837, 49946 y 49947, los cuales han sido cancelados con posterioridad al 25 de noviembre del 2015, por lo que no pueden ser documentos sustentatorios para el presente procedimiento; **viii)** la resolución de licencia de edificación y la solicitud de declaración jurada para la obtener licencia de funcionamiento, los cuales no resultan documentación idónea para acreditar la posesión , tal es así que el área ocupada que se menciona en dichos documentos es de 1 500,00 m²; **ix)** el certificado de zonificación emitido por la Municipalidad distrital La Brea – Negritos, no resulta un documento del que se desprenda la posesión de “la administrada” sobre “el predio”; y, **x)** las solicitudes de ingreso N° 01714-2015, 13358-2013 y 13356-2013, las cuales contienen documentación relacionadas a otros procedimientos solicitados por la Empresa Transporte Romero S.R.L., Julio Romero Cruz; asimismo procedimientos presentados por Juana Francisca Cobeña Ancajima, los cuales no se tiene la certeza que correspondan a “el





RESOLUCIÓN N° 728-2016/SBN-DGPE-SDDI

predio”, ya que se consigna en ellos áreas distintas a la solicitada por “la administrada”.

En ese sentido, “la administrada” no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

16. Que, como ha quedado acreditado en el considerando precedente, “la administrada” no ha cumplido con subsanar ninguna de las dos observaciones advertidas por esta Subdirección, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, 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; el Informe Técnico Legal N° 0856, 0858 y 0860 - 2016-SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUANA FRANCISCA COBEÑA ANCAJIMA**, por 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 Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES