

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 813-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de noviembre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 083-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CECILIA MARIBEL NIEVES ESPINOZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 80 000.00 m<sup>2</sup> ubicado en la Ex Hacienda La Brea, distrito de Pariñas, 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 21 de enero de 2016 (S.I. N° 01612-2016), Cecilia Maribel Nieves Espinoza (en adelante "la administrada"), 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 "la administrada" (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 15 de diciembre de 2015 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de noviembre de 2015 (fojas 8); **d)** plano perimétrico y de ubicación de noviembre de 2015 (fojas 9); **e)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 5 de febrero de 2003 (fojas 11); **f)** acta



de inspección judicial de constatación de posesión del 12 de diciembre de 2006, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz (fojas 12); **g)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 13 de febrero de 2013 (fojas 13); y, **h)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 5 de marzo de 2015 (fojas 14) .

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 complemente 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 “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 436-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de abril de 2016 (fojas 15); por el cual se concluyó lo siguiente:

“ (...)”



## **RESOLUCIÓN N° 813-2016/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 80 000,00 m<sup>2</sup> 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 La zonificación de "el predio" según el **Plan de Usos de Suelo Área de Expansión 1999 – 2012**, lamina N° 30B de fecha dic-99, elaborado por el Instituto Nacional de Desarrollo Urbano-INADUR, el predio se encuentra el 14,40% (11 500 m<sup>2</sup>) en zona I1R VIVIENDA TALLER, y el 85,60% (680500 m<sup>2</sup>) no cuenta con zonificación (página oficial de la Municipalidad Provincial de Talara).

4.3 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.

4.4 Asimismo según las imágenes referenciales del Google Earth de diferentes años 2004, 2009, 2011, 2012 y 2013 se puede apreciar que no existe construcciones de ningún tipo por lo cual no habría ocupación física de "el predio". También se observa que el predio es cruzado por un camino carrozable.

4.5 El administrado invoca 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 Google Earth al 2013, se deduce que el administrado no ha realizado ocupación física de "el predio".

4.6 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 entre PERUPETRO y la Empresa INTEROIL PERU S.A.

(...)"

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 inscrito 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 "la administrada" a través del Oficio N° 2140-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre de 2016, (fojas 20). Sin embargo, por un error involuntario no se consignó la dirección correcta para efectos de realizar la notificación, razón por la cual, se emitió el Oficio N° 2330-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016 (folio 22), según el cual se concluyó 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<sup>o1</sup>** del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, resulta necesario contar con mayor documentación que acredite

**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.



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:

- 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.**

(...)"

**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 recepcionado por "la administrada" el 20 de octubre de 2016, en el domicilio consignado en su solicitud de conformidad con el numeral 21.4<sup>2</sup> del artículo 21° de la Ley N° 27444; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 15 de noviembre de 2016.**

**16.** Que, mediante escrito presentado el 14 de noviembre de 2016 (S.I N° 31574-2016) (fojas 24), "la administrada" dentro del plazo establecido, pretende subsanar las observaciones advertidas, adjuntado copias certificadas de las actas de inspección del 5 de febrero de 2003, 12 de diciembre de 2006, 13 de febrero de 2013 y 5 de marzo de 2015, emitido por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz de la Corte Superior de Justicia de Sullana, las cuales a su vez fueron adjuntadas al escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución; al respecto, es de señalar que de la revisión a las citadas Actas, se advierte que de estas no se pueden acreditar la correspondencia indubitablemente con "el predio"; asimismo, respecto a las actas de inspección del 2013 y 2015 debemos indicar que han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y no acreditan formalmente la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida a dicha fecha; razón por la cual "la administrada" no ha subsanado lo requerido a través de "el oficio". En ese sentido, 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° 2357-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016 (folios 23), sobre si las actas de inspección judicial contenidas en el escrito presentado por "la administrada" descritas en el tercer considerando de la presente resolución fueron emitidas por Ricardo Panta Cruz, en su calidad de juez de Paz.

<sup>2</sup> 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° 813-2016/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° 947/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CECILIA MARIBEL NIEVES ESPINOZA**, 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