

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 890-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 787-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JULIO ROMERO CRUZ**, mediante la cual petición la **VENTA DIRECTA**, de un área de 200 000.00 m² ubicado en la Ex Hacienda La Brea, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado representado por ésta Superintendencia en las Partidas Registrales N° 11023138 con CUS N° 45908, N° 11069556 con CUS N° 88290 y N° 11069514 con CUS N° 88790; 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 7 de octubre de 2016 (S.I. N° 27563-2016), Julio Romero Cruz (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 2); **b)** certificado de búsqueda catastral expedido en el Registro de Predios de Propiedad inmueble de la Zona Registral N° I-Sede Piura, emitido el 10 de octubre de 2013 (fojas 3); **c)** plano perimétrico y de ubicación de agosto de 2016 (fojas 6); **d)** copia legalizada de memoria descriptiva de agosto de 2016 (fojas 8) ; **e)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 25 de octubre de 2013 (fojas 9); **f)** acta de inspección

judicial de constatación de posesión del 8 de junio de 2010, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz (fojas 10); **g)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 19 de noviembre de 2012 (fojas 11); **h)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 8 de enero de 2004 (fojas 12); y, **i)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 28 de agosto de 2003 (fojas 13).

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 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 “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 1456-2016/SBN-



RESOLUCIÓN N° 890-2016/SBN-DGPE-SDDI

DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2016 (fojas 14); por el cual se concluyó lo siguiente:

" (...)

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante (que comprende un área de 200 000,00 m²) con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose al predio gráficamente de la siguiente manera:

- parcialmente superpuesto en 110 345,85 m² (55.17%), en ámbito de mayor extensión denominado "Ex Hacienda La Brea y Pariñas" inscrito a **favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN**, en la Partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con SINABIP N°1305 de libro de Piura y CUS 45908. Cabe indicar que esta partida ha sufrido varias independizaciones que no se visualizan en la Base Única SBN, conforme a lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral y plano de búsqueda, revisado el SINABIP la partida electrónica tiene procesos judiciales no concluidos.
- parcialmente superpuesto en 44 996,16m² (22.50%), en ámbito de mayor extensión inscrito a **favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN**, en la Partida N° 11069556 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con SINABIP N°3403 de libro de Piura y CUS 88290.
- Y el área restante se superpone en 44658.01m² (22.33%), en ámbito de mayor extensión inscrito a **favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN**, en la Partida N° 11069514 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con SINABIP N°3746 de libro de Piura y CUS 88790, también se informa que el predio materia de solicitud se superpone parcialmente con el predio inscrito en la Partida N° 11069557 (en área de mayor extensión) del registro de predios de Piura (Oficina Registral Sullana) con Registro SINABIP N° 3405 con CUS: 88294 del libro de Piura en tal sentido se precisa que existe duplicidad de partida entre las Partidas N° 11069514 y 11069557.

4.2 Se visualizó "el predio" en las imágenes del programa Google Earth, y el Street View, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 17/11/2004 (Imagen 1), 21/07/2009 (Imagen 2) y 14/06/2016 (Imagen 3), en las que se observa que: en el año 2004, "el predio" corresponde a un terreno eriazo totalmente desocupado con algunas plantaciones características de la zona; en el año 2009 dicha situación continuaría, finalmente en el año 2016 se observa que "sobre "el predio" pasa una vía de tipo trocha, así mismo no se visualizan linderos consolidados ni posesiones lo cual discrepa con las inspecciones judiciales presentadas por "el administrado". Sin embargo, no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

4.3 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 se deduce que el administrado no ha realizado ocupación física del predio, lo cual contradice las actas de constatación de posesión emitidas por el Juez de Paz Ricardo Panta Cruz.

4.4 Se insertó el polígono de "el predio" en la Base Grafica de PERU PETRO, en la que se verifica que éste recae totalmente en el Lote IV, del cual que se otorgó la licencia para el contrato de Explotación a la compañía Operadora GMP, desde el 31.03.2015 al 04.04.2045.

4.5 De acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por derechos mineros, áreas naturales protegidas, restos arqueológicos, otras solicitudes de ingreso, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.



(...)

12. Que, en virtud del informe descrito se desprende que el área de 110 345.85 m², que representa el 55,17% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 11023138, con CUS N° 45908; el área de 44 996.16 m² que representa el 22.50% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 11069556, con CUS N° 88290 y, el área de 44 658.01 m², que representa el 22,33% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 11069514, con CUS N° 88790.

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” a través del Oficio N° 2363-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016, (fojas 21), 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^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; para lo 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.

(...)

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, 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) remite al literal j) del artículo 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión

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° 890-2016/SBN-DGPE-SDDI

en el predio, **implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste**, así como que la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, sin perjuicio que además en la etapa correspondiente – calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.

16. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 24 de octubre de 2016, en el domicilio consignado en su solicitud de conformidad con el numeral 21.4² 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 21 de noviembre de 2016**.



17. Que, mediante escrito presentado el 7 de noviembre de 2016 (S.I N° 30549-2016) (fojas 22), “el administrado” dentro del plazo establecido, pretende subsanar las observaciones advertidas, adjuntado lo siguiente: **i)** copias certificadas de las actas de inspección del 28 de agosto de 2003, 25 de octubre de 2013, 19 de noviembre de 2012, 8 de enero de 2004 y 8 de junio de 2010 (fojas 24 al 28), emitido por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz de la Corte Superior de Justicia de Sullana; **ii)** copias legalizadas de comprobantes de pago a la Municipalidad de La Brea-Negritos cancelados el 29 de agosto de 2014 y 10 de noviembre de 2015 (fojas 34 al 42); **iii)** proyecto restaurante turístico campestre (fojas 48); y, **iv)** fotografías (fojas 69)



18. Que, respecto de las actas señaladas en el considerando precedente, es de precisar que las mismas obran en el presente expediente a fojas 9 al 13 presentadas por “el administrado”, por tanto, esta Superintendencia procedió a evaluar las mismas y en virtud a éstas se emitió el oficio descrito en el décimo tercer considerando de la presente resolución; asimismo de la revisión de las referidas actas, además del distrito, provincia y departamento, sólo se hace mención a que las colindancias con “el predio” son con terrenos eriazos del Estado, por lo que con dicha referencia, al no ser exacta para determinar la ubicación de “el predio”, no se puede acreditar la correspondencia indubitable con el predio submateria; por cuanto no se describe mayor información técnica.



19. Que, asimismo, respecto de los comprobantes de pagos emitidos por la Municipalidad de La Brea-Negritos por concepto de impuesto predial, tasas de parques y jardines, debemos de indicar que han sido emitidas y canceladas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo tanto de la documentación presentada no acreditan formalmente la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida a dicha fecha de conformidad al artículo 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; razón por la cual “el administrado” no ha subsanado lo requerido a través de “el oficio”.

20. Que, además, respecto al proyecto de restaurante turístico campestre y

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.

fotografías adjuntadas por “el administrado”, es de precisar que “la Directiva N° 006-2014” enumera taxativamente los documentos que acreditan la antigüedad de la posesión, siendo que dichos documentos no se encuentran detallados en la referida directiva. En ese sentido, “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones, por tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

21. 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 20), 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. No obstante, de volverse a presentar una nueva solicitud con la misma documentación; la respuesta que emita la mencionada Corte Superior será tomada en cuenta para la evaluación correspondiente.



22. 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, los Informes Técnicos Legales N° 1064-2016/SBN-DGPE-SDDI, N° 1065-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 1066-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JULIO ROMERO CRUZ**, 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 expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.4



ABOG. Carlos Reategul Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES