

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 895-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de diciembre de 2016



VISTO:

El expediente N° 650-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **OCTAVIO JESUS ACEVEDO CHINGA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 100 000,00 m², ubicado en el 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, y CUS N° 45908; en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 2 de setiembre de 2015 (S.I. N° 20468-2015), **Octavio Jesús Acevedo Chinga** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de Piura (fojas 4); **c)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 7); **d)** plano perimétrico y de ubicación de "el predio", suscrito por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 8); **e)** Acta de Inspección Judicial, emitido por el Juez de Paz de



Unión Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 20 de enero de 2015 (fojas 9); **f)** Acta de Inspección Judicial, emitido por el Juez de Paz de Unión Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 15 de abril de 2004 (fojas 10); **g)** Acta de Inspección Judicial, emitido por el Juez de Paz de Unión Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 20 de agosto de 2014 (fojas 11); y, **h)** Acta de Inspección Judicial, emitido por el Juez de Paz de Unión Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 15 de setiembre de 2010 (fojas 12);

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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: “Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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...”



6. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.



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 artículo numeral 1) del 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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea



RESOLUCIÓN N° 895-2016/SBN-DGPE-SDDI



propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 1599-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2015 (fojas 13), en el cual se determinó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

4.2 El predio, se encuentra superpuesto en su total área 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° 00164120, de fecha 18 de noviembre de 2014. Se advierte que existen procesos judiciales sobre dicha partida.

"(...)

4.8 El predio, según las actas de inspección judicial, suscritas por el Juez de Paz Ricardo Panta Cruz, de fechas: 15/04/2004; 15/09/2010; 20/08/2014 y 20/01/2015, con el fin de apreciar la posesión a la que hace referencia dicho documento se ha procedido a observar mediante el programa de apoyo referencial GOOGLE EARTH 7.1, donde se puede apreciar que desde el año 2004 a la fecha no existiría actividad posesoria evidente, 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; además, por dicho predio cruza una trocha carrozable en dirección nor este a sur oeste o viceversa y también cruzaría línea eléctrica de alta tensión.

"(...)".

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, se advierte respecto a "el predio" – entre otros - lo siguiente: i) se encuentra superpuesto en su totalidad, sobre un predio de mayor extensión denominado Hacienda La Brea y Pariñas inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana (fojas 16).

13. Que, en atención a la evaluación descrita se remitió a "el administrado" el Oficio N° 2344-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2016 (fojas 17), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, contados a partir del día siguiente de recibido el mismo, a efectos de que subsane 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° 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.

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.

(...)"

14. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado en forma personal el 25 de octubre de 2016 en el domicilio señalado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Blanca Abad Ruidias quien se identificó con DNI y señaló ser empleada; razón por la cual se tiene por bien notificado "el Oficio", de conformidad con el numeral 21.4¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 22 de noviembre de 2016.**

15. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 18), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

16. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe de Técnico Legal N° 1070-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **OCTAVIO JESUS ACEVEDO CHINGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

¹ 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° 895-2016/SBN-DGPE-SDDI

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

TERCERO.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.2.4



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