

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 905-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre de 2016



VISTO:

El Expediente N° 633-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LEONOR PEÑAFIEL NEYRA DE LOAYZA y JOSÉ FÉLIX LOAYZA BARRIOS** mediante la cual solicitan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 155 370,00 m², ubicado en el Sector Santa Haydeé del distrito de Humay, provincia de Pisco, departamento de Ica, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11005476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco-Zona Registral XI-Sede Ica, anotado con el CUS N° 20019, 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), es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 29 de enero de 2013 (S.I. N° 01598-2013), Leonor Peñafiel Neyra y José Félix Loayza Barrios (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” manifestando que vienen posesionándolo por más de diez años y a la fecha se encuentran a la espera de la inspección de campo de acuerdo a lo indicado en el Oficio N° 3899-2011/SBN-DGPE-SDDI (fojas 1).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 procedencia

se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (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 la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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 numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General”, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo 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 principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Plano de Diagnóstico N° 602-2013/SBN-DGPE-SDDI del junio de 2013, donde se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

Se realizó la comparación gráfica con las Bases gráficas referenciales con la que cuenta esta Superintendencia visualizándose lo siguiente:

- “El predio” se encuentra totalmente dentro del ámbito inscrito a favor del Estado en la partida N° 111005476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco Zona Registral N° XI-Sede Ica, anotado en el registro CUS N° 20019, con registro SINABIP N° 1260.



RESOLUCIÓN N° 905-2016/SBN-DGPE-SDDI

- Se superpone en un 52.87 % con el predio de mayor extensión inscrito a favor de la empresa Solansky S.A.C. en la partida N° 40000747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco Zona Registral N° XI-Sede Ica (partida cerrada por duplicidad)
- Adicionalmente se informa que no visualiza restos arqueológicos (INC), Concesiones mineras, Áreas naturales Protegidas, relacionadas con el área en consulta

(...)"

12. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, esta Subdirección a fin de calificar la pretensión de "los administrados" y de conformidad con lo señalado en el artículo 40.1.1 de la Ley N° 27444 "Ley de Procedimiento Administrativo General" reviso el Sistema Integral Documentario-SID para identificar las solicitudes ingresadas por "los administrados" para recopilar la documentación que obra en los archivos de esta Superintendencia tales como: **a)** copia simple del escrito s/n presentado el 12 de noviembre de 2010 (S.I N° 19962-2010) (fojas 12); **b)** memoria descriptiva autorizada el por Ing. Civil Mario Alex Cabrera Espinoza (fojas 13); Oficio N° 622-2011/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2010 (fojas 15); **c)** copia simple del escrito s/n presentado el 3 de febrero de 2011 (S.I N° 01948-2011) (fojas 18); **d)** Oficio N° 3899-2011/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2011 (fojas 19); **e)** escrito s/n presentado el 27 de diciembre de 2011 (S.I N° 21477-2011) (fojas 23); **f)** escrito s/n presentado el 8 de febrero de 2012 (S.I N° 02241-2012) (fojas 24); **g)** Declaración Jurada de Autovalúo correspondiente al 2000 cancelado el 22 de agosto de 2003 (fojas 25); **h)** Declaración Jurada de Autovalúo correspondiente al 2004 cancelado el 31 de mayo de 2004 (fojas 27); **i)** Declaración Jurada de Autovalúo correspondiente al 2005 cancelado el 31 de diciembre de 2005 (fojas 30); **j)** Declaración Jurada de Autovalúo correspondiente al 2006 cancelado el 31 de diciembre de 2008 (fojas 43); **k)** Declaración Jurada de Autovalúo correspondiente al 2007 cancelado el 1 de abril de 2009 (fojas 46); **l)** Declaración Jurada de Autovalúo correspondiente al 2008 cancelado el 1 de abril de 2009 (fojas 49); **m)** Copia simple del Certificado de posesión emitido por el Juez de Paz No letrado de Humay el 8 de agosto de 2003 (fojas 50); **n)** copia simple del Acta de Inspección ocular realizada por el Juez de Paz No letrado de Humay el 21 de agosto de 2003 (fojas 51); **ñ)** copia Contrato de indemnización de daños y perjuicios por establecimientos de servidumbres, otorgamiento de poder y otros del 11 de noviembre de 2003 (fojas 53); **o)** plano perimétrico y de ubicación de enero de 2012 (fojas 72); **p)** Oficio N° 103-20012/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2012 (fojas 73);

13. Que, de la evaluación de la documentación mencionada en el considerando precedente de la presente resolución, mediante Oficio N° 777-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de abril de 2015, en adelante "el Oficio" (fojas 75), requirió a "los administrados" lo siguiente:



“(…)

Sobre el particular, se comunica que revisadas sus solicitudes que forman parte del procedimiento de venta directa signado con el Expediente N° 633-2014/SBNSDDI, éstas están referidas al pedido de venta directa iniciado el 28 de diciembre de 2011, a través de la Solicitud de Ingreso N° 21477-2011, en virtud de la cual dicho procedimiento administrativo fue tramitado bajo los alcances del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, mediante el cual se aprobó el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante “el Reglamento”; estableciendo en su artículo 77° las causales para la venta directa. No obstante, debemos precisar que el citado artículo fue modificado por el artículo 1° del Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 3 de junio de 2012, siendo así:

- Deberá manifestar por escrito su conformidad a efectos de proseguir con el presente procedimiento administrativo. Para tal efecto, deberá señalar expresamente la causal bajo la cual solicita su pedido de venta directa adjuntando los requisitos correspondientes. Cabe precisar que las causales se detallan en el artículo 77° del “Reglamento”¹ y los requisitos exigidos para cada causal se encuentran establecidos en el numeral 6.2 de “la Directiva”.
- 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. Las declaraciones juradas y pagos de tributos de la que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente, deberán de encontrarse fedateada, autenticada, legalizada o certificada
- Ingresado el polígono de “el predio” sobre la base referencial de esta Superintendencia se advierte que un 52.87% se encontraría en el ámbito del predio inscrito en la Partida N° 4000747 del Registro de Predios de Pisco a favor de SOLASKY S.A.C y el 47.13% se encontraría en el ámbito del predio inscrito en la Ficha 1732-010205 continua en la Partida N°11005476 del Registro de Predios de Pisco a favor del Estado y con la Partida N°40015286 inscrito a favor de la Agrícola Coscalla Limitada S.A, el mismo que no cuenta con título archivado.



Al respecto, para evaluar y de ser posible continuar con el procedimiento de venta directa por casual deberá de reformular el área materia de petición y adjuntar el Plano de Ubicación –memoria descriptiva y el Certificado de Búsqueda Registral vigente.

- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente,
- De acogerse su pedido de venta directa a la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, deberá adjuntar copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de documentación que pruebe la posesión cinco (5) años antes al 25 de noviembre de 2010;

Por tanto, en virtud del numeral 6.3) del artículo 6° de “la Directiva”, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más un (1) día hábil por el término de la distancia, computados 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.

Por otro lado, se pone en conocimiento que la empresa Agrícola Coscalla Limitada S.A, ha solicitado la abstención de actos de disposición de predios que se superpongan con el predio de mayor extensión inscrito en la Partida N°40015286 del Registro de Predios de Pisco

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) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- e) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.
- f) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- g) 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.
- h) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
- i) Otros supuestos regulados por leyes especiales.

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° 905-2016/SBN-DGPE-SDDI

(...).

14. Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° 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, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a “los administrados” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día, computado 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



15. Que, es conveniente mencionar que “el Oficio” fue notificado el 13 de abril de 2015 conforme consta en el Acta de Notificación N° 051111 (fojas 75) donde se consignó que “el oficio” descrito en el décimo tercer considerando de la presente resolución, que “fue dejado bajo puerta, al no encontrarse a “los administrados u otra persona en el domicilio señalado” en una segunda visita, de conformidad con el numeral 21 del artículo 21° de la Ley del Procedimiento Administrativo General; por lo tanto se entiende que “los administrados” han tomado conocimiento de la misma, siendo este el caso la citada notificación es válida para todos sus efectos legales; **por lo que el plazo otorgado es de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar la observación advertida, la misma que venció el 7 de mayo de 2015.**



16. Que, en el caso concreto, se verifica que: 1) el presente procedimiento de venta directa por causal constituye un procedimiento administrativo a solicitud de parte, 2) se requirió a “los administrados” que subsane la observación advertida de su escrito señalado en el tercer considerando; 3) “los administrados” no han cumplido hasta la fecha con tal requerimiento, habiendo transcurrido más de 30 días hábiles desde que le fuere notificado; en consecuencia, corresponde declarar la inadmisibilidad y ejecutar el apercibimiento contenido en el “Oficio”.



17. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, 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; y el Informe Técnico Legal N°1063 -2016-SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LEONOR PEÑAFIEL NEYRA DE LOAYZA y JOSÉ FÉLIX LOAYZA BARRIOS**, respecto de "el predio" por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente Resolución.

Artículo 3°. **DERIVAR** el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución.



Regístrese, y comuníquese.

FOI 5.2.1



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