

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1066-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 494-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ERNESTO CHE LOPEZ ESPINOZA** y **LUIS MIGUEL PISCOYA LUNA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 091.55 m², ubicado en la manzana R, lote 1, del Asentamiento Humano Las Mercedes, en el distrito de Castilla, provincia y departamento Piura, inscrita en la Partida Registral N° P15013152 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 45161, 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 26 de abril de 2016 (S.I. N° 10695-2016), Ernesto Che Lopez Espinoza y Luis Miguel Piscoya Luna (en adelante “los administrados”), peticionan la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 a 3). Para tal efecto, presenta – entre otros - los documentos siguientes: **a)** Treinta (30) copias certificadas y una copia simple de certificados domiciliarios emitidos por el Juez de Paz Alberto Mendoza Masa (fojas 4 a 39); **b)** Nueve (09) constancias domiciliarias emitidas por el secretario general del Asentamiento Humano Las Mercedes – Castilla (fojas 44 a 52); **c)** Copia certificada del Acta de la reunión de los moradores de la manzana R lote 1 del Asentamiento Humano Las Mercedes de fecha 03 de marzo de 2016 (fojas 53 a 54); **d)** Copia simple de la Partida Registral N° P15013152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 55 a 62); **e)** Copia simple de la Resolución N° 485-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de junio de 2015 (fojas 63 a 64); y, **f)** Memoria descriptiva y planos PP-01, LU-01, PI-01 (fojas 65 a 72).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. 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; en concordancia con ello, 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 1321-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2016 (fojas 73 a 74), que fuera actualizado mediante el Informe Preliminar N° 188-2018/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2018 (fojas 87) mediante el cual se concluyó, entre otros, que "el predio":
i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la Partida Registral N° P15013152 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 45161; **ii)** mediante Resolución N° 485-2015/SBN-DGPE-SDAPE se extinguió la afectación en uso otorgada, a favor del Ministerio de Educación; **iii)** constituye un bien de dominio público, siendo un área destinada a educación; y, **iv)** según inspección del 09 de junio de 2017 (Ficha N° 1118-2017/SBN-DGPE-SDS) "el predio" viene siendo ocupado en su totalidad por terceros, en treinta y siete (37) viviendas precarias y dos (02) viviendas de adobe.

9. Que, si bien es cierto por regla general los bienes de dominio público no pueden ser objeto de compraventa, también lo es que estos pueden ser materia de venta directa siempre y cuando hubieran perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo para ello los administrados cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo de la "Directiva N° 006-2014/SBN"¹.

¹ De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere.





RESOLUCIÓN N° 1066-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “los administrados” pretenden acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiendo que: **a)** Las copias certificadas del certificado domiciliario emitidas por el Juez de Paz Alberto Mendoza Masa en octubre de 2012, a favor de diversas personas naturales, por lo que no se acredita el ejercicio de la posesión superior a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, así como tampoco se pudo acreditar su correspondencia con “el predio”; y, **b)** Las constancias domiciliarias emitidas por el Secretario General del Asentamiento Humano Las Mercedes – Castilla, a favor de diversas personas naturales, no fueron emitidas por entidad pública, por lo que no son materia de evaluación.



11. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N° 649-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 100), con el cual se requirió a “los administrados” lo siguiente: **i)** indicar el número de la partida registral en donde conste inscrita la constitución de la persona jurídica que representa; y; **ii)** adjuntar cualquiera de los documentos señalados en el literal j y k² del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) día hábil para su presentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo correspondiente.



12. Que, “el Oficio” fue notificado el 27 de marzo de 2017, en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017³, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo la fecha de vencimiento del plazo otorgado el 24 de abril de 2018.



13. Que, mediante escrito presentado el 19 de abril de 2018 (S.I. N° 14251-2018), “los administrados” indican que conforman una asociación no inscrita cuyo objetivo es procurar una vivienda a sus moradores; asimismo, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia certificada de acta de inspección judicial del 26 de julio de 2005, emitida por el Juez de Paz del A.H. Los Medanos, Castilla – Piura, Alberto Mendoza Maza (fojas 103 a 105); **2)** Recibo N° 001-93519491-01, emitido por la empresa EPS GRAU S.A., a nombre de Hector Roberto Carrasco Cordova, por el servicio de agua del suministro N°7113191 ubicado en Av. Sin nombre Mz. R-1 lote 21 del A.H. Las Mercedes I Etapa, con fecha

² Directiva

- a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Cabe indicar, que las declaraciones juradas y pagos de tributos 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 ellas han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente;
- b) Testimonio de la Escritura pública o documento privado con certificación de firma en el que conste la transferencia de la posesión del predio a su favor;
- c) Acta de Inspección judicial del predio en proceso de prueba anticipada con el objeto de verificar la posesión del predio;
- d) Constancia de posesión otorgada por la Municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio; cualquier otro instrumento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio; debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados de manera fehaciente con el predio materia de compraventa.
- e) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- f) En caso de persona jurídica no societaria, puede adjuntarse: **i)** copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica y otra obra; **ii)** copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acrediten la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

³ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

emisión 01 de febrero de 2017 (fojas 106); **3)** Recibo N° 001-18703698, emitido por ENOSA S.A., a nombre de Luis Miguel Piscocya Luna, por servicio de energía eléctrica del suministro N° 15785058 ubicado en la Mz. R lote 01 del A.H. Las Mercedes I Etapa, con fecha de emisión al 01 de marzo 2018 (fojas 107); y, **4)** Recibos N° 001-18482137, emitido por ENOSA S.A., a nombre de Luis Miguel Piscocya Luna, por servicio de energía eléctrica del suministro N° 15785058 ubicado en la Mz. R lote 01 del A.H. Las Mercedes I Etapa, con fecha de emisión al 05 de enero de 2018 (fojas 108).



14. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde determinar si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones advertidas mediante “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

14.1 Respeto de la primera observación

“Los administrados” han señalado que representan a una asociación no inscrita regulado en el Código Civil. Al respecto, se debe indicar que tienen legitimidad para obrar para solicitar la venta de predios estatales ante esta Superintendencia, las personas naturales o las personas jurídicas inscritas. Con relación a éstas últimas, el literal e) del artículo 6.2 de “la Directiva” concordado con el artículo 41^{o4} del Decreto Legislativo N° 1272, prescribe que el administrado deberá adjuntar o indicar el número de partida registral en donde se encuentre inscrita la persona jurídica. En tal sentido, se ha verificado que “los administrados” no han cumplido con subsanar la primera observación, por cuanto no han indicado el número de partida registral en la cual se encuentra inscrita la asociación que representan.



14.2 Respeto de la segunda observación

- Revisada el Acta de Inspección Judicial del 26 de julio de 2005 (en adelante el “Acta”), emitida por el Juez de Paz del A.H. Los Medanos, Castilla–Piura, Alberto Mendoza Maza presentada (fojas 104), se advierte que en dicho documento el referido Juez ha indicado que habitan diversas familias, habiéndose señalado los nombres de los miembros que conforman éstas; sin embargo, no se ha podido determinar si dichas personas forman parte de la asociación que según “los administrados” representan.
- Revisados los recibos de servicios señalados en los numerales 2), 3) y 4) del décimo tercer considerando, se advierten que éstos fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen medios idóneos que contribuyan a probar el tiempo de posesión que señalan “los administrados”.

De lo expuesto se concluye que “los administrados” no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

- Por otro lado, “los administrados” indican que según la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 05 de mayo de 2014, la cual se encuentra recogida en los considerandos de la Resolución N° 485-2015/SBN-DGPE-SDAPE, se ha constado que “el predio” viene siendo ocupado por diversas familias. Al respecto, se debe indicar que, dicha inspección fue realizada en el 2014, con lo cual se acredita que en dicho año “el predio” se encontraba ocupado; no obstante, dicho documento no acredita el ejercicio de la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, motivo por el cual, no resulta idóneo para sustentar la causal d) del artículo del 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA.



⁴ Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 21 de diciembre de 2016.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1066-2018/SBN-DGPE-SDDI

15. Que, en atención a lo señalado anteriormente, ha quedado demostrado en autos que "el administrado" no cumplió con subsanar las observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, 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.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe Técnico Legal N° 1236-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ERNESTO CHE LOPEZ ESPINOZA Y LUIS MIGUEL PISCOYA LUNA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de 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.N. 8.0.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES