



## **RESOLUCIÓN N° 284-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de marzo de 2019

**VISTO:**

El expediente N° 972-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **WILLIAN RONALD AMAYA AVILA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 15 000,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector Felipe Santiago Salaverry, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura; en adelante "el predio".

**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 12 de setiembre de 2018 (S.I. N° 33614-2018) por **WILLIAN RONALD AMAYA AVILA** (en adelante "el administrado") mediante la cual peticona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d)<sup>1</sup> del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia legalizada del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Piura, el 30 de junio de 2018 (foja 2); y, **b)** actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno emitidos por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos Corte Superior de Justicia Sullana, Ricardo Panta Cruz, del 11 de junio de 2018, 8 de junio de 2010 y 15 de julio de 2000 (foja 8).

<sup>1</sup> 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 (entiéndase literal c), 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



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 manera excepcional, de compraventa 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 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 septiembre de 2014 y sus modificatorias (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 un predio de dominio privado del Estado, 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 6.5) de la "Directiva".

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, 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 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", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 1437-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018 (foja 11), en el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, CUS N° 45908 (foja 37); **ii)** se superpone totalmente con el Lote de Contrato de Explotación otorgado a favor de CÍA GMP S.A. y; **iii)** los documentos presentados para sustentar la posesión de "el administrado", no permiten establecer con la debida certeza la existencia de correspondencia con la ubicación de "el predio"; toda vez que presentan ambigüedad en la descripción y ubicación de "el predio".

11. Que, de lo expuesto en el párrafo anterior y de la evaluación formal de los documentos presentados, esta Subdirección emitió el Oficio N° 096-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019 (foja 14) (en adelante "el Oficio") mediante el cual se informó a "el administrado" que revisadas las actas de inspección judicial emitidas por el Juez de Paz, Ricardo Panta Cruz, el 15 de julio de 2000, no describe datos técnicos





## **RESOLUCIÓN N° 284-2019/SBN-DGPE-SDDI**

exactos que permitan determinar la ubicación de “el predio”, por lo que, no resulta posible determinar correspondencia con éste; el acta de inspección judicial emitida por el mismo Juez de Paz, el 8 de junio de 2010; tampoco contiene datos técnicos y asimismo no acredita la antigüedad de la posesión acorde con la causal de venta directa invocada; y finalmente, el acta de inspección judicial suscrita por el referido Juez de Paz, el 11 de junio de 2018; no puede ser valorada como documento idóneo para acreditar formalmente el ejercicio de posesión, toda vez que, el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular de Talara Alta, carece de competencia para la emisión de documentos notariales y constancias posesorias a partir del 22 de diciembre de 2015, fecha de emisión de la Resolución Administrativa N° 362-2015-P-CSJSU/PJ, con la cual se establecieron las competencias de los Juzgados de Paz del Distrito Judicial de Sullana. En ese sentido, se le requirió presentar documentación que acredite la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos antes del 25 de noviembre de 2010; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (3 días hábiles) para subsanar la observación formulada, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud de venta directa.

**12.** Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue diligenciado al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (foja 1) siendo notificado el 18 de enero de 2019, a Aracely Muñoz Alvarado, quien se identificó con D.N.I. N° 41430239, como esposa de “el administrado”; según consta en el cargo del referido oficio (foja 14) por lo que de conformidad con el numeral 21.4.<sup>2</sup> del artículo 21° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, siendo que el plazo para la subsanación de la observación contenida en “el Oficio” vencerá el 13 de febrero de 2019.

**13.** Que, mediante escrito presentado el 1 de febrero de 2019 (S.I. N° 03252-2019) (foja 15) es decir dentro del plazo otorgado, “el administrado”, pretende levantar las observaciones adjuntando la documentación siguiente: **i)** copia legalizada del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Piura, el 30 de julio de 2018 (foja 16); **ii)** copia simple de recibos de pago por concepto de servicios emitido por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos, con sello de cancelación del 22 de noviembre de 2018; solicitud de inscripción de predio al sistema con sello de recepción del 21 de diciembre de 2018; y, solicitud de licencia de construcción con sello de recepción del 27 de diciembre de 2018 (fojas 22-27); **iii)** declaraciones juradas suscritas por personas naturales y copia certificada de sus documentos de identidad (foja 28); **iv)** actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno emitidos por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos Corte Superior de Justicia Sullana, Ricardo Panta Cruz, del 8 de junio de 2010, 25 de julio de 2004 y 15 de julio de 2000 (foja 31); y, **v)** copia simple de recibos de pago emitidos por la Municipalidad de La Brea – Negritos por concepto de arbitrios de los años 2015, 2016 y 2017 con sello de cancelación ilegible (foja 34).

**2 Artículo 21. Régimen de la Notificación Personal**

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.



14. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa descrita en el décimo primer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

- 
- 14.1. El Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Piura, el 30 de julio de 2018; y, las declaraciones juradas suscritas por personas naturales y copia certificada de sus documentos de identidad, no son documentos requeridos mediante “el Oficio”; por lo que no acreditan el ejercicio de la posesión en la fecha establecida para el cumplimiento de la causal de venta invocada.
- 14.2. Los recibos de pago por concepto de servicios emitido por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos, con sello de cancelación del 22 de noviembre de 2018; solicitud de inscripción de predio al sistema con sello de recepción del 21 de diciembre de 2018; solicitud de licencia de construcción con sello de recepción del 27 de diciembre de 2018; y, recibos de pago emitidos por la Municipalidad de La Brea – Negritos por concepto de arbitrios de los años 2015, 2016 y 2017 con sello de cancelación ilegible; son documentos que han sido emitidos con posterioridad a la fecha establecida para el cumplimiento de la causal d) de venta directa; por lo que tampoco acreditan el ejercicio de la posesión requerida.
- 14.3. Las actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno emitidos por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos Corte Superior de Justicia Sullana, Ricardo Panta Cruz, del 8 de junio de 2010, 25 de julio de 2004 y 15 de julio de 2000; la primera de ellas ya ha sido evaluada y sobre ella esta Subdirección se pronunció en “el Oficio”; en relación a las 2 últimas actas mencionadas, del 25 de julio de 2004 y 15 de julio de 2000, no describen datos técnicos que permitan determinar la ubicación de “el predio”, por lo que no resulta posible determinar correspondencia con éste.



Por lo expuesto, se ha podido determinar que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida; toda vez que, no se ha acreditado la antigüedad de la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

15. Que, por lo antes expuesto corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



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 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; el Informe de Brigada N° 325-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 359-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2019.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## RESOLUCIÓN N° 284-2019/SBN-DGPE-SDDI

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **WILLIAN RONALD AMAYA AVILA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo sexto de la presente resolución.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 20.1.1.4



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