



RESOLUCIÓN N° 288-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de marzo de 2019

VISTO:

El expediente N° 1125-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ DOMINGO RAMOS MORE**, representado por José Guadalupe Ramos Orozco, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 571,08 m², ubicado al sur este de la ciudad de Piura, altura del Asentamiento Humano Los Polvorines, distrito de Piura, provincia y 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 28 de noviembre de 2018 (S.I. N° 43361-2018) por **JOSÉ DOMINGO RAMOS MORE** (en adelante "el administrado") mediante la cual peticona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de la partida registral N° 04018311 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de la Región Grau (foja 2); **b)** copia certificada de la memoria descriptiva y plano perimétrico de "el predio", suscrito por el ingeniero agrónomo Ciro Velásquez Medina (foja 3); **c)** copia certificada del Certificado de Posesión N° 07147-2008, otorgado por la Comunidad Campesina de San Juan Bautista de Catacaos a su favor, el 31 de diciembre de diciembre de 2008 (foja 5); **d)** copia certificada del Certificado de Posesión N° 04092-2013, otorgado por la Comunidad Campesina de San Juan Bautista de Catacaos a su favor, el 27 de diciembre de diciembre de 2013 (foja 6);

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 (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 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

e) copia certificada de la Escritura Pública de ratificación de acto jurídico de transferencia de derecho de propiedad otorgada por la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos a su favor, el 8 de enero de 2014 (foja 7); f) copia simple de la memoria descriptiva y plano perimétrico del predio Coscomba, de un área de 1 767 455,55 m², suscrito por el ingeniero agrónomo Manuel Jesús Yarleque Silva (foja 11); g) copia simple de la memoria descriptiva y plano de ubicación y localización de “el predio” suscrito por el ingeniero agrónomo Manuel Jesús Yarleque Silva (foja 20); h) copia certificada de la minuta de transferencia de propiedad otorgada por la Comunidad Campesina de San Juan Bautista de Catacaos a su favor, el 27 de diciembre de 2013 (foja 23); i) copia certificada del Acta de Transferencia de Posesión de Lote de Terreno otorgado por la Comunidad Campesina de Catacaos a su favor, el 27 de diciembre de 2013 (foja 25); j) copia certificada de la Resolución Comunal N° 103-2013-CCSJBC emitida por la Comunidad Campesina de San Juan de Catacaos, el 27 de diciembre de 2013 (foja 29); k) copia simple de su documento nacional de identidad y de su esposa Felicita Orozco García (foja 34); y, l) copia simple de la Constancia de Extrema Pobreza emitida por la Gobernación del Asentamiento Humano Villa Piura, el 15 de mayo de 2013 (foja 36).



4. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 14 de enero de 2019 (S.I. N° 01084-2019) (foja 83) “el administrado” otorga poder con firma legalizada ante Notario, a favor de José Guadalupe Ramos Orozco, para que realice los trámites del presente procedimiento ante esta Superintendencia.

5. 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, 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”).



6. 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”.

7. 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”.



8. 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. Asimismo, 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



RESOLUCIÓN N° 288-2019/SBN-DGPE-SDDI

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° 103-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2019 (foja 40), en el cual se concluye que "el predio" se superpone parcialmente en un área de 6 355,40 m² (49.84%) con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 04018311 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (foja 43) y parcialmente en un área de 6 395,68 m² (50.16%) con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Piura en la partida registral N° 11120644 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (foja 48).

11. Que, de la revisión de la documentación presentada por "el administrado", se observó lo siguiente: **i)** los documentos de posesión otorgadas por la Comunidad Campesina San Juan de Catacaos, han sido emitidos por una persona jurídica de carácter privado, por lo que no se cumple con lo regulado en los literales j) y k)² del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN" en los que se establecen los documentos para acreditar el cumplimiento de las causales de venta directa; y, **ii)** las copias de la escritura pública y minuta emitidas en los años 2014 y 2013, respectivamente, han sido emitidas con fecha posterior a la establecida para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada; por lo que estos documentos no resultan idóneos para acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

12. Que, por lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 396-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2019 (foja 51) (en adelante "el Oficio") mediante el cual se requirió a "la administrada" lo siguiente: **i)** señalar su conformidad de continuar con la evaluación de su solicitud de venta directa, solo respecto al área que recae sobre propiedad del Estado (6 355,40 m²); y, **ii)** presentar nuevos documentos que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos antes del 25 de noviembre de 2010, de acuerdo a lo regulado en el numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término

² j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 770 del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1. 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. 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 han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

j.2. 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.

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

j.6. En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar: 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 u otra obra; y, ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros, urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

k. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77 del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

de la distancia (1 día hábil) para subsanar la observación formulada, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud de venta directa.

13. Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue diligenciado al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta descrita en el tercer considerando de la presente resolución (foja 1) no pudiendo ser notificado conforme se observa en el Acta de Constancia N° 001379, según se señala por ser una dirección incompleta (foja 50). No obstante ello, “el Oficio” fue notificado en forma personal en las instalaciones de esta Superintendencia el 26 de febrero de 2019, al apoderado de “el administrado”, José Guadalupe Ramos, quien se identificó con D.N.I. N° 43968599; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4³ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”). En tal sentido, el plazo otorgado para subsanar dichas observaciones advertidas venció el 20 de marzo de 2019.

14. Que, mediante escrito presentado el 14 de marzo de 2019 (S.I. N° 08266-2019) (foja 54) es decir dentro del plazo otorgado, “el administrado”, pretende levantar las observaciones adjuntando la documentación siguiente: **i)** copia certificada del Certificado de Posesión N° 07147-2008, otorgado por la Comunidad Campesina de San Juan Bautista de Catacaos a su favor, el 31 de diciembre de diciembre de 2008 (foja 55); **ii)** copia certificada del Certificado de Posesión N° 04092-2013, otorgado por la Comunidad Campesina de San Juan Bautista de Catacaos a su favor, el 27 de diciembre de diciembre de 2013 (foja 56); **iii)** copia certificada de la Escritura Pública de ratificación de acto jurídico de transferencia de derecho de propiedad otorgada por la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos a su favor, el 8 de enero de 2014 (foja 57); **iv)** copia simple de la memoria descriptiva y plano perimétrico del predio Coscomba, de un área de 1 767 455,55 m², suscrito por el ingeniero agrónomo Manuel Jesús Yarleque Silva (foja 60); **v)** copia certificada de la memoria descriptiva de “el predio” suscrito por el ingeniero agrónomo Manuel Jesús Yarleque Silva (foja 66); **vi)** copia simple del recibo de pago emitido por la Municipalidad Distrital de Catacaos por pago de impuesto predial de los años 2003 al 2008, 2011 y 2012, con fecha de pago del 13 de noviembre de 2012 (foja 68); **vii)** copia certificada de la minuta de transferencia de propiedad otorgada por la Comunidad Campesina de San Juan Bautista de Catacaos a su favor, el 27 de diciembre de 2013 (foja 69); **viii)** copia certificada de la memoria descriptiva y plano perimétrico de “el predio”, suscrito por el ingeniero agrónomo Ciro Velásquez Medina (foja 71); y, **ix)** copia simple de la Constancia de Extrema Pobreza emitida por la Gobernación del Asentamiento Humano Villa Piura, el 15 de mayo de 2013 (foja 76).

15. Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo 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:

15.1 Respecto a la primera observación

“El administrado” no señala su conformidad con continuar la evaluación de su solicitud de venta directa, solo respecto al área que recae sobre propiedad del Estado (6 355,40 m²).

Es preciso mencionar, que “el administrado” adjunta nuevamente la memoria descriptiva y plano perimétrico del predio Coscomba de una extensión de 1 767 455,55 m², documentos que fueron adjuntados a su solicitud de venta directa y que no corresponden al área indicada en “el Oficio”, de titularidad del Estado y de libre disponibilidad.

³ 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.

RESOLUCIÓN N° 288-2019/SBN-DGPE-SDDI

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

15.2 Respecto a la segunda observación

“El administrado” presentó la documentación descrita en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, por lo que sin perjuicio de lo señalado en el anterior numeral, se procedió a la evaluación de la documentación presentada bajo el siguiente detalle:

- 15.2.1.** El Certificado de Posesión N° 07147-2008 y el Certificado de Posesión N° 04092-2013 otorgados por la Comunidad Campesina de San Juan Bautista de Catacaos a su favor, el 31 de diciembre de diciembre de 2008 (foja 55) y 27 de diciembre de diciembre de 2013 (foja 56); la Escritura Pública de ratificación de acto jurídico de transferencia de derecho de propiedad del 8 de enero de 2014 (foja 57) y la minuta de transferencia de propiedad otorgadas por la Comunidad Campesina de San Juan Bautista de Catacaos a su favor, el 27 de diciembre de 2013 (foja 69); ya han sido evaluados de acuerdo a lo señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, y sobre los mismos, esta Subdirección se pronunció en “el Oficio”, señalando que no resultan idóneos para acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.
- 15.2.2.** La constancia de extrema pobreza emitida por la Gobernación del Asentamiento Humano Villa Piura, el 15 de mayo de 2013 (foja 76) ya ha sido presentada adjunta a la solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente resolución, documento que no acredita el ejercicio de la posesión.
- 15.2.3.** El recibo de pago emitido por la Municipalidad Distrital de Catacaos por pago de impuesto predial de los años 2003 al 2008, 2011 y 2012, con fecha de pago del 13 de noviembre de 2012 (foja 68), en primer lugar, ha sido emitido con posterioridad a la fecha requerida para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada (entiéndase entre el 25 de noviembre de 2005 al 25 de noviembre de 2010); y en segundo lugar, los mismos deben ser presentados con las declaraciones juradas de impuesto predial (HR y PU) en cumplimiento de lo regulado en el literal j⁴ del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2017/SBN”.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la segunda 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.

6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

j.1. 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. 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 han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

16. Que, se ha determinado en autos que “el administrado” no ha subsanado las observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles sus solicitudes 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.

17. 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° 337-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 367-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **JOSÉ DOMINGO RAMOS MORE**, representado por José Guadalupe Ramos Orozco, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo séptimo 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