



RESOLUCIÓN N° 297-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de marzo de 2019

VISTO:

El expediente N° 1179-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **TIFFANY KATIUSKA SAMAN ROQUE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 800,00 m², ubicada en la caleta San Pablo, distrito de La Brea, 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 3 de diciembre de 2018 (S.I. N° 43921-2018) por **TIFFANY KATIUSKA SAMAN ROQUE** (en adelante "la administrada") 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 su documento nacional de identidad (foja 4); **b)** copia certificada del plano perimétrico y de ubicación de "el predio" (foja 5); **c)** copia certificada de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (foja 7); **d)** copia certificada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de la Brea – Negritos, el 15 de junio de 2004 (foja 8); **e)** copia certificada de la constancia emitida por la Municipalidad Distrital de la Brea – Negritos, el 15 de junio de 2004 (foja 9); **f)** copia certificada de las actas de inspección judicial de

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 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

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, el 28 de diciembre de 2004 y 28 de diciembre de 2012 (foja 10); **g)** copia simple de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de la Brea – Negritos, el 24 de mayo de 2016 (foja 12); **h)** copia certificada del acta de verificación in situ emitido por el Juez de Paz única Nominación La Brea, Ludgerda Esperanza Lejabo Coveñas, el 25 de setiembre de 2008 (foja 13); **i)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura, el 8 de febrero de 2013 (foja 15); **j)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura, el 5 de noviembre de 2018 (foja 19); **k)** certificado de búsqueda catastral emitido por esta Superintendencia, el 3 de octubre de 2018 (foja 23); **l)** copia certificada de comprobantes de pago por concepto de impuesto emitidos por la Municipalidad de la Brea – Negritos con fecha de pago de los años 2016, 2017 y 2018 (foja 24); **m)** imágenes fotográficas (foja 28); y, **n)** copia certificada de la Resolución Directoral N° 002839 emitida por el Ministerio de Educación, el 3 de diciembre de 1998 (foja 31).



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.



RESOLUCIÓN N° 297-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 1533-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2018 (foja 32), 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 (foja 40); **ii)** se superpone totalmente con el Lote VII de la cuenca Talara con contrato de explotación por la Compañía Operadora SAPET DEVELOPMENT PERÚ; y, **iii)** el acta de inspección judicial presentada no consigna información suficiente para determinar si corresponde a “el predio”.

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados con los que pretendería acreditar el ejercicio de la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, emitiendo el Oficio N° 049-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2019 (en adelante “el Oficio”) (foja 34) mediante el cual se informó a “la administrada” que revisada la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de la Brea – Negritos, el 15 de junio de 2004 (foja 8); el certificado emitido por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos, el 15 de junio de 2004 (foja 9); y, el acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz, Ricardo Panta Cruz, el 28 de diciembre de 2004 (foja 10), estos han sido emitidos con una antigüedad mayor a cinco (5) años anteriores al 25 de noviembre de 2010, sin embargo no describen datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación de “el predio”, por lo que, no resulta posible determinar la correspondencia con éste; y asimismo, por sí solas no acreditan el ejercicio de la posesión con la antigüedad requerida. En ese sentido, se le requirió presentar nuevos documentos que acrediten la posesión con la antigüedad antes descrita; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) 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 en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución (foja 1) siendo notificado el 10 de enero de 2019, a Victoria Godines Santome, quien se identificó con D.N.I. N° 08800494, como abogada de “la administrada”; según consta en el cargo del referido oficio (foja 34) por lo que de conformidad con el numeral 21.4.² 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 notificada, siendo que el plazo para la subsanación de la observación contenida en “el Oficio” venció el 1 de febrero de 2019.

13. Que, mediante escrito presentado el 21 de enero de 2019 (S.I. N° 01847-2019) (foja 35) “la administrada” solicita: **a)** ampliación del plazo para la subsanación de observaciones otorgado en “el Oficio”, sustentado en que debe viajar a la ciudad de Talara para obtener los documentos requeridos; **b)** audiencia; y, **c)** designa como abogada a Victoria Elena Godines Santome.

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 atención a la solicitud descrita en considerando precedente, esta Subdirección emitió el Oficio N° 253-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2019 (foja 36) mediante el cual se informó a “la administrada” que en aplicación del numeral 6.3³ de la “Directiva N° 006-2014/SBN” y considerando que la solicitud de ampliación de plazo se presentó antes del plazo otorgado, sustentado en que deberá viajar a la ciudad de Talara para recabar los documentos solicitados; se otorgó un plazo adicional de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un día hábil contados desde el día siguiente del vencimiento del plazo otorgado inicialmente, es decir desde el 1 de febrero de 2019; por lo que el nuevo plazo para subsanar las observaciones advertidas en su solicitud de venta directa venció el 25 de febrero de 2019. Cabe señalar que, el oficio señalado fue diligenciado al domicilio señalado en la solicitud descrita en el considerando precedente (foja 35) siendo notificado el 28 de enero de 2019, a Victoria Godines Santome; según consta en el cargo del referido oficio (foja 36) por lo que de conformidad con la norma descrita en el décimo segundo considerando de la presente resolución; se le tiene por bien notificada.

15. Que, mediante escrito presentado el 21 de febrero de 2019 (S.I. N° 05671-2019) (foja 37) es decir dentro del plazo otorgado, “la administrada”, pretende levantar las observaciones contenidas en “el Oficio” señalando que se encuentra en posesión de “el predio” desde el año 2004, siendo que al solicitar la constancia de posesión ante la Municipalidad Distrital de Negritos y el Acta de Inspección Judicial ante el Juez de Paz de Negritos, se limitaron solo a establecer las medidas y linderos; y asimismo, que desde el año 2015, la referida Municipalidad le ha asignado código de contribuyente, fecha desde la cual viene cumpliendo con el pago de impuestos; finalmente adjunta copia simple de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos, el 15 de junio de 2004 (foja 39).



16. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa descrita en el décimo primer considerando de la presente resolución, en ese sentido cabe resaltar que la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos, el 15 de junio de 2004 (foja 39) fue presentada adjunta a la solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente resolución, por lo que el referido documento ya ha sido analizado, tal cual consta en “el Oficio”; por lo que se ha podido determinar que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la observación advertida; toda vez que, no se ha acreditado formalmente la antigüedad de la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.



17. Que, por lo antes expuesto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; 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 en la norma correspondiente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, en relación a la solicitud de audiencia descrita en el décimo tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 1265-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019 (foja 44) ha citado a “la administrada” para el día 1 de abril de 2019, a horas 10:00 a.m.

³ 6.3 Evaluación formal de la solicitud.

Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública 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. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento.



RESOLUCIÓN N° 297-2019/SBN-DGPE-SDDI

19. 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° 347-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 376-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **TIFFANY KATIUSKA SAMAN ROQUE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo noveno 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES