SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

REPÚBLICA DEL PERÚ

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 366-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de Abril de 2019

VISTO:

El expediente Nº 215-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NORMA MILAGROS AQUINO FIESTAS** y **SUGEY YAQUELINE GOMZALES ATOCHE**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 30 000,00 m^2, ubicada en el centro poblado de la ciudad de La Brea, 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 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 1 de febrero de 2019 (S.I. N° 03251-2019) por Norma Milagros Aquino Fiestas y Sugey Yaqueline Gonzales Atoche (en adelante "las administradas") con el cual peticionan la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d)[1] del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia legalizada del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Piura, el 12 de diciembre de 2018 (foja 2); y,

---

[1] **Artículo 77º 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

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 15 de julio de 2000, 15 de julio de 2004 y 8 de junio de 2010 (fojas 7-9).

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 Nº 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 Nº 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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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 Nº 233-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 (foja 10), en el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana y signado con CUS N° 45908; sin perjuicio de que del certificado de búsqueda catastral presentado se señale que se encuentra superpuesto parcialmente en un área de 29 709,03 m^2 (99.03%) sobre la partida indicada y parcialmente en un área de 290,9677 m^2 (0.97%) sobre el predio inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de La Brea en la partida registral N° 11019796 del Registro de

RESOLUCIÓN N° 366-2019/SBN-DGPE-SDDI

Predios de Sullana; **ii)** se superpone totalmente con el Lote VII con contrato de explotación otorgada a favor de la compañía SAPET DEVELOPMENT PERÚ; y, **iii)** las actas de inspección judicial presentadas no consignan información suficiente que permitan determinar si corresponden a "el predio".

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "las administradas" pretenden acreditar el ejercicio de su posesión sobre "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (05) años al 25 de noviembre de 2010, advirtiéndose que 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 15 de julio de 2000, 15 de julio de 2004 y 8 de junio de 2010, carecen de datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación de "el predio" y su correspondencia con este.

12. Que, de lo expuesto en el párrafo anterior y de la evaluación formal de los documentos presentados, esta Subdirección emitió los Oficios N° 1018-2019/SBN-DGPE-SDDI y N° 1019-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019 (fojas 13-14) (en adelante "los Oficios") mediante los cuales se informó a "las administradas" que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; asimismo, se les requirió presentar documentación que acredite la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos antes del 25 de noviembre de 2010; otorgándoseles 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 inadmisible su solicitud de venta directa.

13. Que, es preciso indicar que "los Oficios" fueron diligenciados al domicilio señalado por "las administradas" en su solicitud de venta directa (foja 1) siendo notificados el 11 de marzo de 2019 a Norma Milagros Aquino Fiestas, quien se identificó con D.N.I. N° 45517924, según consta en el cargo de los oficios (foja 13-14) 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 tienes por bien notificadas, siendo que el plazo para la subsanación de la observación contenida en "el Oficio" venció el 4 de abril de 2019.

14. Que, mediante escrito presentado el 1 de abril de 2019 (S.I. N° 10843-2019) (foja 15) es decir dentro del plazo otorgado, "las administradas" pretenden levantar las observaciones adjuntando la documentación siguiente: **i)** copia simple de las actas de

---

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.

inspección judicial emitidas por el Juez de Paz Ricardo Panta Santa Cruz, el 15 de julio de 2000, 8 de junio de 2010, 11 de agosto de 2015, 20 de octubre de 2016 y 23 de enero de 2017 (fojas 17-22); **ii)** copia simple del testimonio de constitución de la Asociación Pro Vivienda Villa El Faro, representada por su presidenta Sugey Yaqueline Gonzales Atoche, del 21 de febrero de 2019 (foja 23); **iii)** copia simple del registro de datos personales de asociados (fojas 34-86); **iv)** copia simple del acta de constitución y estatutos de la Asociación Pro Vivienda Villa El Faro (fojas 90-98); **v)** imágenes fotográficas (fojas 99-103); **v)** copias certificadas de documentos de identidad de varias personas naturales (fojas 104-263); y, **vi)** plano de lotización de la habilitación urbana El Faro, suscrito por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Panino, de febrero de 2019 (foja 264).

15. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "las administradas" han 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. Las actas de inspección judicial emitidas por el Juez de Paz Ricardo Panta Santa Cruz, el 15 de julio de 2000 y 8 de junio de 2010 (fojas 17-19) ya han sido analizadas en "el Oficio" respecto de las cuales se señaló que estas no describen datos técnicos exactos que permitan determinar su ubicación y por tanto su correspondencia con "el predio". En relación a las actas de inspección judicial del 11 de agosto de 2015, 20 de octubre de 2016 y 23 de enero de 2017 (fojas 20-22) estas han sido emitidas con posterioridad a la fecha requerida para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada (entiéndase causal d) que requiere acreditar la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010); asimismo, es preciso señalar que el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular de Talara Alta presidido por el señor Ricardo Panta Cruz, 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; por lo expuesto, las actas descritas no acreditan el ejercicio de la posesión requerida.

15.2. El testimonio de constitución de la Asociación Pro Vivienda Villa El Faro del 21 de febrero de 2019 (foja 23); el registro de datos personales de asociados (fojas 34-86); el acta de constitución y estatutos de la Asociación Pro Vivienda Villa El Faro; imágenes fotográficas (fojas 99-103); los documentos de identidad de varias personas naturales (fojas 104-263); y, el plano de lotización de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Panino, de febrero de 2019 (foja 264), acreditan la creación de la Asociación Pro Vivienda Villa El Faro y la información de los datos de los asociados; más no acreditan el ejercicio de la posesión de acuerdo a lo señalado en el anterior numeral; por lo que estos no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión que señalan ejercer "las administradas".

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

16. Que, por lo antes expuesto corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "los Oficios"; debiendo por tanto declararse inadmisible 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 puedan volver a presentar su solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos

RESOLUCIÓN N° 366-2019/SBN-DGPE-SDDI

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° 431-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 457-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **NORMA MILAGROS AQUINO FIESTAS** y **SUGEY YAQUELINE GOMZALES ATOCHE**, 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

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES