



## **RESOLUCIÓN N° 143-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 09 de marzo de 2017

### **VISTO:**



El expediente N° 755-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FAUSTO JULIAN ALBA GONZALEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 100 000,00 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 45908; 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 23 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27677-2015), **FAUSTO JULIAN ALBA GONZALEZ** (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de Piura, el 30 de septiembre de 2015 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en setiembre de 2015 (fojas 7); **d)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio”, suscrito por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en setiembre de 2015 (fojas 8); **e)** Acta de Inspección Judicial, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 8 de julio del 2000 (fojas 9); **f)** Acta de Inspección Judicial, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y

Anexos del Distrito de Pariñas, el 8 de mayo de 2004 (fojas 10); **g)** Acta de Inspección Judicial, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 13 de julio de 2010 (fojas 11); y, **h)** Acta de Inspección Judicial, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 13 de junio de 2015 (fojas 12).

**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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta 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 (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, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “la Ley N° 27444”), dispone que los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados. Por su parte, el artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

**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”, TUPA y “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 de Brigada N° 141-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2016 (fojas 13), el cual fue actualizado con el Informe de Brigada N° 1871-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre del 2016 (fojas 16), en el cual se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:



## **RESOLUCIÓN N° 143-2017/SBN-DGPE-SDDI**

(...)

4.1 De la Base gráfica de predios del Estado – SBN, “el predio” se superpone de manera gráfica:

- Totalmente (100%) dentro del ámbito de mayor extensión denominado Ex Hacienda La Brea y Pariñas, inscrito a favor del **Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales** en la Partida N° **11023138** del registro de predios de Piura de la Oficina Registral Sullana, identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° **45908**. Cabe indicar, que sobre el CUS N° **45908**, se han realizado diferentes independizaciones que no se visualizan en ésta Base Gráfica, que no afectan a “el predio” asimismo, existen 13 procesos judiciales, de los cuales 9 aún no han sido concluidos.

(...)

4.6 Realizada la consulta con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que “el predio” no se ve afectado por comunidades campesinas, restos arqueológicos, ni áreas naturales protegidas.

4.7 De la información presentada por “el administrado” y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth), “el predio” constituye terreno eriazos, totalmente desocupado, cubierto parcialmente por vegetación propia de la zona, no advirtiéndose que éste se encuentre delimitado en su totalidad con obra civil de carácter permanente, en tanto que solo por el lado del frente estaría cercado con estacas de madera (visualizado Street View del año 2014), colindante con la Av. Panamericana Norte, además de ello se observan rastros de escorrentías de agua (posible quebrada) y trazos de caminos lo que demostraría que no se restringe el acceso de manera efectiva de terceros, asimismo, no se ejerce ninguna actividad sobre “el predio”, siendo contradictorio con lo señalado en las actas de inspección de los años 2000, 2004, 2010 y 2015, información que será corroborado a través de una inspección en la etapa correspondiente de ser necesario. Sin embargo, no se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen en las imágenes por la resolución de la misma.

(...)

**11.** Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, y de la revisión de la aludida partida registral, se advierte respecto a “el predio”, entre otros, que se encuentra superpuesto totalmente, sobre predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana (fojas 19).

**12.** Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando décimo primero de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “el administrado”; requiriéndole mediante Oficio N° 3008-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 26), del 14 de diciembre de 2016 (en adelante “el Oficio”), lo siguiente:

(...)

En ese sentido, de la calificación de su solicitud y de la documentación acompañada se ha determinado que estas son insuficientes para demostrar el requisito de la posesión superior a 5 años; en la medida que, en las actas de inspección judicial correspondientes a los años 2000, 2004, 2010 y 2015 emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexos del distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, se señala, entre otros, como colindancias terrenos eriazos no describiendo mayor información técnica. En tal sentido, al no contar las aludidas actas con datos exactos que permitan establecer la ubicación de “el predio”; no resulta posible determinar la correspondencia indubitable con éste.



Asimismo; respecto del acta de inspección judicial del 2015, ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resulta un documento idóneo para acreditar la causal invocada.

En virtud de lo expuesto, sírvase presentar nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; para lo cual, deberá presentar cualquiera de los siguientes documentos:

- a. 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.
- b. 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.
- c. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- d. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- e. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

**Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.**

En relación a lo señalado en los párrafos precedentes, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)"

**13.** Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente una observación concreta, presentar documentos en los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en la medida que el acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexo, el 13 de junio de 2015 (fojas 12), ha sido otorgada con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, así como de su revisión no es posible establecer la correspondencia con "el predio", por cuanto sólo indica el área y como colindancias se encuentra rodeada por terrenos eriazos y la carretera Panamericana; de igual forma las actas de inspección emitidas por el aludido juez el 8 de julio de 2000 (fojas 9), 8 de mayo 2004 (fojas 10), y 13 de julio de 2010 (fojas 11), las cuales si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, sin embargo tampoco es posible establecer su correspondencia con "el predio", en la medida que sólo indica como colindancia que se encuentra rodeada por terrenos eriazos.

**14.** Que, respecto de la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", el literal j) del artículo 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio, así como implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste, así como la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, sin perjuicio que además en la etapa correspondiente –calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.

**15.** Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado en la primera visita realizada el 20 de diciembre de 2016, en el domicilio indicado por "el administrado" en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, según consta en el Acta de Notificación N° 149344 (fojas 25), de conformidad a lo establecido en el inciso





## RESOLUCIÓN N° 143-2017/SBN-DGPE-SDDI

21.3<sup>1</sup> del artículo 21° de la Ley N° 27444; en la medida que la persona con quien se entendió la diligencia se negó a firmar y recibir “el Oficio”, rechazando la notificación, indicando que “el administrado” ya no vive en dicho domicilio y no permitió dejarlo bajo puerta, razón por la cual se tiene que “el administrado” fue válidamente notificado. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 12 de enero de 2017**.

16. Que, mediante escrito presentado el 5 de enero de 2017, es decir dentro del plazo otorgado (S.I. N° 00522-2017) “el administrado” pretende subsanar la observación contenida en “el Oficio”, adjuntando para ello la documentación siguiente: **i)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de Piura, el 30 de septiembre de 2015 (fojas 29); **ii)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en setiembre de 2015 (fojas 32); **iii)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación de “el predio”, suscrito por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en setiembre de 2015 (fojas 33); **iv)** copia legalizada de los DNIs y declaraciones juradas de Luis Urteaga Ramos y Pablo Garcia Montero, las cuales no se encuentran firmadas (fojas 34 y 35); **v)** copia certificada del acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 8 de julio de 2000 (fojas 36); **vi)** copia certificada del acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 8 de mayo de 2004 (fojas 37); **vii)** copia certificada del acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 13 de julio del 2010 (fojas 38); y, **viii)** copia certificada del acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 13 de junio de 2015 (fojas 39).

17. Que, en virtud de la normativa glosada en el quinto y décimo cuarto considerando de la presente resolución, corresponde a ésta Subdirección determinar si la solicitud de subsanación y la documentación adjuntada, la cual ha sido enumerada en el considerando que antecede, cumple con la observación indicada en “el oficio”, conforme se detalla a continuación:

17.1 Las declaraciones juradas realizadas por Luis Urteaga Ramos y Pablo Garcia Montero, las cuales no se encuentran suscritas, constituyen documentos privados, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la citada Directiva<sup>2</sup>.

### <sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta **se niega a firmar o recibir copia del acto notificado**, se hará constar así en el acta, **teniéndose por bien notificado**. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

<sup>2</sup> Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Domino Privado Estatal de Libre Disponibilidad

(...)

### 6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntado cualquiera de los siguientes documentos:

(...)



17.2 Respecto de las copias certificadas de las cuatro constancias, se debe de tener en cuenta que las mismas han sido materia de evaluación por esta Subdirección tal como se señala en el décimo tercer considerando de la presente resolución; lo cual conlleva a la observación señalada en “el Oficio”.

17.3 Las copias simples del Certificado de Búsqueda Catastral, memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación de “el predio”, son documentos ya presentados que fueron evaluados en su oportunidad y solo demuestran que “el predio” se superpone sobre la partida registral N° 11023138.

18. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones, por tanto, corresponde 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; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar dicha solicitud teniendo en cuenta las observaciones efectuadas en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. Por otro lado, si bien es cierto “el administrado” mediante escrito presentado el 1 de marzo de 2017 (S.I. N° 06201-2017) (fojas 40), adjunta una fotografía –según dice de “el predio” (fojas 41); también lo es que esta ha sido presentada con posterioridad al vencimiento del plazo establecido por “el Oficio”; por lo que no corresponde a esta Subdirección pronunciarse sobre el mismo.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar nuevamente su solicitud, “la administrada” deberá tener en cuenta en relación a la documentación que adjunta que si bien es cierto “la Directiva N° 006-2014/SBN” enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que solicita la venta directa de un área, los cuales además deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; también lo es que de acuerdo a lo señalado en el párrafo 41.1.1) del numeral 41.1) del artículo 41<sup>3</sup> del Decreto Legislativo N° 1272<sup>4</sup>, todos los procedimientos administrativos – como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en reemplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

21. 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; Resolución N° 018-2017/SBN-SG del 27 de febrero de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0167-2017/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2017.

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

<sup>3</sup> Artículo 41.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

41.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio.

41.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

<sup>4</sup> 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° 143-2017/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FAUSTO JULIAN ALBA GONZALEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con lo señalado en el décimo noveno considerando 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° 5.2.1.4



**ABOG. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES