

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°

043-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 08 de abril de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 360-2016/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación formulado, por **NILSON FAVIO ANDRADE ANTON**, contra la Resolución n.º 213-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI que declaró concluido el procedimiento de venta directa respecto del predio de 14 133,4 m² denominado parcela “A” ubicado al sur de la urbanización James Storm, distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales, en la Partida Registral n.º 11085317 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, CUS n.º 114061 (en adelante, “el predio”).

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Decreto Supremo n.º 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, el artículo 218° del “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Legislativo N° 006-2017-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación, se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiénd dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE (en adelante, “la DGPE”) evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).



4. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

5. Que, mediante escrito presentado el 20 de abril de 2016 (S.I n. ° 09921-2016) y el 26 de abril de 2016 (S.I. n. ° 10612-2016) **NILSON FAVIO ANDRADE ANTON** (en adelante "el administrado") solicitó inicialmente la venta directa del área de 14,155.08 m², ubicado frente a la asociación James Storm distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura; al amparo del literal c) artículo 77° del Reglamento de la Ley (en adelante "el Reglamento") (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 7 y 8); **2)** plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva (fojas 9 al 12); **3)** Certificado de Zonificación (fojas 13); **4)** Declaración Jurada de Impuesto Predial - HR y PU (fojas 14 al 36); y, **5)** Constancia de Posesión (fojas 37 y 38).

6. Que, mediante Informe de Brigada n. ° 855-2016/SBN del 15 de junio de 2016 la SDDI realizó el diagnóstico técnico de la solicitud de venta directa formulada por "el administrado".

7. Que, con oficio n. ° 1325-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2016 la SDDI informó a "el administrado", que para el supuesto invocado se requiere los documentos siguientes: i) 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 solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente; ii) 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 posesión del predio a favor del solicitante; iii) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio; iv) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio; y, v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores. En atención a ello, mediante escrito presentado el 13 de julio de 2016 (S.I. n. ° 18465-2016) (fojas 46), "el administrado" adjunta copia legalizada del Acta de Inspección Ocular y Constatación de Posesión de fecha 13 de julio de 2010.

8. Que, mediante escrito presentado el 13 de julio de 2016 "el administrado" presentó la copia legalizada ante notario Flores Barr- Talara del Acta de Inspección Ocular y Constatación de Posesión de terreno en forma continua, pacífica y pública, realizada por el juzgado de Paz Letrado de San Pedro – Talara de fecha 13 de julio de 2010.

9. Que, mediante informe de brigada n.° 1124-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2016 la SDDI concluye sobre "el predio", entre otros, que: **1)** se superpone parcialmente con un área de 3 238,87 m² (22.88%), en ámbito inscrito a favor del Estado-SBN, inscrito en la Ficha n.° 8460 que continúa en la Partida n.° 11006128 de la Oficina Registral de Sullana, CUS n.° 90453; **2)** el área restante parcialmente con una área de 10 916,21 m² (77.12%), en ámbito inscrito a favor del estado-SBN, inscrito en el tomo 3 fojas 165, que continua en la Partida N° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908, precisando que sobre el citado CUS existen 13 procesos judiciales, de los cuales 9 aún no han sido concluidos; **3)** se superpone parcialmente con el polígono de las S.I. n.° 08238-2015 y 08607-2015 en una extensión de 12 557,59 m², y n.° 08237-2015 y 08606-2015 en un área de 1595,00 m², estando todas referidas a tramites de compraventa directa por causal promovidas por "el administrado".





RESOLUCIÓN N°

043-2019/SBN-DGPE

10. Que, con fecha 27 de febrero de 2017, la brigada de instrucción a cargo del presente procedimiento administrativo realizó la inspección técnica de "el predio", la cual quedó registrada en la Ficha Técnica n.º 0066-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2017 (fojas 55 y 56).

11. Que, mediante informe de brigada n.º 612-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2017 la SDDI concluyó que "el administrado" cumple de manera conjunta con los cuatro requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el literal c) del artículo 77º del "Reglamento", por lo que corresponde solicitar la autorización o conformidad de la venta al Titular del pliego, de conformidad con el numeral 6.6) de la "Directiva n.º 006-2014/SBN".

12. Que, mediante memorando n.º 1569-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2017 la SDDI solicitó a la Alta Dirección la conformidad de la venta a favor de "el administrado".

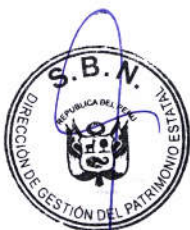
13. Que, mediante memorándum n.º 0113-2017/SBN del 26 de mayo de 2017, el entonces Superintendente de la SBN, otorgó su conformidad a la compra venta directa de "el predio", a favor de "el administrado", de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 6.6 de "la Directiva n.º 006-2014/SBN" (fojas 70).

14. Que, con Oficio n.º 1415-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2017 la SDDI comunicó a "el administrado", la calificación favorable de su solicitud de venta directa; asimismo se le indicó que se procedería a solicitar a un organismo especializado en la materia o perito tasador acreditado la valorización comercial de "el predio" (fojas 72).

15. Que, mediante memorando n.º 1770-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2017 la SDDI solicitó información sobre procesos judiciales que recaen sobre "el predio", asimismo, se requiere se remita las principales piezas procesales (demanda, anexos, plano perimétrico y de ubicación, entre otros.).

16. Que, mediante memorando n.º 792-2017/SBN-PP del 21 de junio de 2017 la Procuraduría Pública de la SBN absuelve lo solicitado señalando que sobre el precio recaen una serie de procesos judiciales.

17. Que, con escrito presentado el 5 de setiembre de 2017 (S.I. n.º 30108-2017), por el cual "el administrado" señala que con la finalidad de proseguir con el trámite de su solicitud de compra venta, adjunta Certificado de Búsqueda Catastral actualizada (fojas 77).



18. Que, mediante memorando n.º 3250-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de setiembre de 2017 (fojas 133) la SDDI solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal el Servicio de Tasación Comercial de “el predio”.

19. Que, mediante memorando n.º 2585-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2017, la SDDI solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la independización de “el predio” de la Partida Registral N° 11023138, generándose la Partida Registral N° 11085372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, (fojas 102).

20. Que, con escrito presentado el 25 de enero de 2018 (S.I. n.º 02550-2018), “el administrado” señala que a fin de proseguir con la tasación comercial de “el predio”, según Oficio n.º 1896-2017-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, adjunta copia de la factura y el pago de la detracción, por el concepto del servicio de tasación de “el predio”, por el monto ascendente a S/ 6 699,00 (Seis mil seiscientos noventa y nueve con 00/100 soles) y S/ 669,90 (seiscientos sesenta y nueve con 90/100 soles), respectivamente (fojas 104-108).

21. Que, mediante oficio n.º 443-2018/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2018 la SDDI subsana la observación realizada a la solicitud de tasación.

22. Que, mediante oficio n.º 1319-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 05 de julio de 2018 (S.I. n.º 25243-2018) el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento traslada el informe técnico de tasación.

23. Que, mediante oficio n.º 3772-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2018 (fojas 138) (en adelante “el Oficio”) la SDDI comunicó a “el administrado” que el valor comercial del predio asciende a la suma de US\$ 354 424,06, como resultado de la conversión a dólares americanos del valor calculado en soles; asimismo se le remitió la esquila del aviso del procedimiento de compraventa directa, para que lo ingrese ante las respectivas empresas editoras en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción del citado oficio, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento, de conformidad con el numeral 6.9.1 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” y así también remitir a esta Superintendencia el original de las paginas completas de los diarios donde se realizaron las publicaciones respectivas, otorgándosele un plazo máximo de diez (10) días hábiles de realizadas las publicaciones, a fin de que cumpla con lo solicitado.

24. Que, mediante Resolución n.º 213-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 (en adelante la “Resolución”) la SDDI declaró concluido el procedimiento de venta directa solicitado por “el administrado”, sobre la base del Informe Técnico Legal n.º 246-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019.

25. Que, mediante escrito presentado el 26 de marzo de 2018 (S.I. n.º 09726-2019), “el administrado” interpuso recurso de apelación en contra de la “Resolución”, bajo las consideraciones siguientes:

- a) Se inaplicado el artículo 6.8.2 de la Directiva 006-2014/SBN;
- b) Los dos últimos párrafos del texto legal en mención no han sido notificados a nuestra parte en la comunicación del 14 de diciembre de 2018, esto es, que la tasación haya sido firmada por el profesional competente y visada por el jefe de la unidad orgánica;
- c) Asimismo, no existe acto administrativo expedido por funcionario competente que disponga la aprobación de la valorización, a efectos de solicitar aclaración o corrección de la tasación; y,
- d) Con tales omisiones hacen adolecer el procedimiento de nulidad absoluta, lo que





RESOLUCIÓN N°

043-2019/SBN-DGPE

obliga a reponer el procedimiento hasta el estado, a efectos de no causar indefensión a "el administrado".

26. Que, con memorando n.º 1033-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2019, la SDDI elevó el escrito que contiene el recurso de apelación.

Del recurso de apelación

27. Que, la "Resolución" fue notificada el 06 de marzo de 2019, conforme el cargo de Notificación n.º 0444-2019-SBN-GG-UTD del 01 de marzo de 2019 (folio 148), por lo que tenía hasta el 27 de marzo de 2019, para interponer el recurso de impugnación.

28. Que, "el administrado" presentó su recurso de apelación el 26 de marzo de los corrientes (S.I. N° 09726-2019), dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 219° del "T.U.O de la LPAG" que señala que "el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 122° de la presente Ley".

29. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo manifestado por "el administrado".

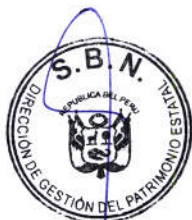
Sobre el cumplimiento del procedimiento para la venta directa de "el predio"

30. Que, tal como sostiene la SDDI en el cuarto considerando de la "Resolución" el presente procedimiento se encuentra regulado en el Reglamento de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento") así como la Directiva n.º 006-2014/SBN, denominada "*Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad*", aprobado mediante la Resolución n.º 064-2014-SBN (en adelante "la Directiva n.º 006-2014/SBN").

31. Que, en esa línea, el numeral 6.8.3 de la Directiva n.º 006-2014/SBN" señala que:

"El organismo especializado o perito debe presentar a la entidad pública un informe de valuación comercial y el estudio de mercado, con la debida fundamentación de su utilización en la valorización efectuada.

Recibido el informe de valuación del predio, la unidad orgánica que sustenta el trámite de venta directa debe evaluar y dar conformidad al procedimiento y estudio de mercado de la tasación. De ser necesario se requerirá la aclaración o rectificación al organismo o perito que efectuó la tasación, la misma que debe ser atendida en



el plazo de cinco (5) días hábiles de recibido el requerimiento.

La conformidad de la tasación debe ser firmada por el profesional (ingeniero o arquitecto) que interviene en la sustentación del procedimiento y visada por el Jefe de la unidad orgánica, conforme a los formatos que se aprueba como Anexos 2, 3 y 4 de la presente Directiva.

Una vez aprobada la valorización, se procede a notificar el valor de venta del predio al administrado, adjuntando una copia de la tasación, quien solo puede solicitar alguna aclaración o corrección de errores materiales, si lo hubiere. No cabe impugnación del valor comercial determinado."

32. Que, en el presente caso, con Oficio n.º 1415-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2017 (fojas 78) la SDDI comunicó a "el administrado" de la etapa de valuación comercial de "el predio", con el énfasis siguiente: "(...) *Una vez aprobada la valorización, se procede a notificar el valor de venta del predio al administrado, adjuntando una copia de la tasación, quien solo puede solicitar alguna aclaración o corrección de errores materiales, si lo hubiere. No cabe impugnación del valor comercial determinado.*"

33. Que, con Oficio n.º 3772-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2018, en adelante "el Oficio" (folio 138) la SDDI comunicó el valor comercial de "el predio" en US\$ 354 424,06 (Trescientos Cincuenta y Cuatro Mil Cuatrocientos Veinticuatro con 06/100 dólares americanos), al amparo de lo dispuesto en el numeral 6.8.3 de la Directiva n.º 006-2014/SBN, arribada detallado.

34. Que, además, con "el Oficio" se entregó la esquila del aviso del procedimiento de compraventa directa, indicándose que debía ser ingresado ante las respectivas empresas editoras en el plazo máximo de cinco (05) días, contados a partir del día siguiente de la recepción del oficio, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento, de conformidad con el numeral 6.9.1 de la Directiva n.º 06-2014/SBN. Finalmente, la SDDI indicó a "el administrado" que debía remitir a la SBN el original de las páginas completas de los diarios donde se realizaron las publicaciones respectivas, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles de realizadas las publicaciones, de conformidad con el numeral 4) del artículo 132º de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

35. Que, tal como justificara la SDDI en el décimo sexto y décimo sétimo considerando de la "Resolución" "el Oficio" fue debidamente notificado el 18 de diciembre de 2018 en la dirección de "el administrado", por lo que el plazo máximo venció el 27 de diciembre de 2018, sin que se haya cumplido con remitir el recorte de las publicaciones efectuadas en los diarios, correspondiendo por ello apercibir "el Oficio" y dar por concluido el procedimiento de venta directa.

36. Que, por lo expuesto, no existen argumentos para desestimar la "Resolución", debiéndose confirmarla, declarando infundado el recurso de apelación presentado y dar por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; la Directiva n.º 006-2014/SBN, "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada por Resolución n.º 064-2014/SBN, "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Legislativo n.º 006-2017-JUS; y, Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN;



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°

043-2019/SBN-DGPE

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **NILSON FAVIO ANDRADE ANTON**, contra la Resolución n.º 213-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



Firma manuscrita en tinta azul que cubre parte del sello circular.

Abog. Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES