



RESOLUCIÓN N° 213-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 360-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **NILSON FABIO ANDRADE ANTON**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 14 133,74 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° 11085372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 114061 (en adelante "el predio"); y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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"), 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 estatales 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 (en adelante "el ROF de la SBN"), aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.



3. Que, mediante escrito presentado el 20 de abril de 2016 (S.I N° 09921-2016), Nilson Fabio 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° de "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).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "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 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 "Procedimiento para la aprobación de la venta

directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (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 “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° del “Reglamento”.

6. Que, con Oficio N° 1325-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2016, se informó a “el administrado”, que se requiere para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) acreditar posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, adjuntando para tal efecto cualquiera de 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.



7. Que, mediante Informe de Brigada N° 1124-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2016, se 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”.



8. Que, el 27 de febrero de 2017, la brigada de instrucción a cargo del presente procedimiento administrativo, efectuó la inspección técnica de “el predio”, la cual quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0066-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2017 (fojas 55 y 56), constatando que: **i)** se ubica al costado de la Urbanización James Storm, al pie del cerro, sobre antiguos terrenos lodosos, el terreno fue explanado y nivelado por “el administrado” construyendo plataformas o terrazas para el desarrollo de sus actividades, con muros de contención de piedra y concreto del primer al segundo nivel, actualmente viene construyendo un tercer nivel; **ii)** se encuentra cercado en la parte frontal por un muro de ladrillos y columnas de 3.00 metros, con puerta de fierro de doble hoja que permite la entrada de camiones, una parte del cerco es con malla metálica con parantes de fierro; **iii)** en la parte interna cuenta con un galpón de fierro y techo bajo de calamina para realizar trabajos de mecánica y soldadura, otro galpón de techo alto con loza de concreto para realizar trabajos al aire libre, un galpón de material prefabricado (triplay y maderas, el cual es la vivienda del administrado); **iv)** está compuesto de 03 plataformas, la primera está concluida con piso de tierra compacta, la segunda plataforma está a medio construir con un muro de contención de concreto acero y piedra y la tercera plataforma se encuentra en etapa de construcción por la excavación y material acumulado; **v)** cuenta con energía eléctrica, agua y desagüe; y, **vi)** “el administrado”





RESOLUCIÓN N° 213-2019/SBN-DGPE-SDDI

indica que “el predio” lo viene empleando para realizar trabajos de mantenimiento de camiones y maquinarias para la construcción, la industria petrolera, así como para almacenar materiales de construcción.

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 612-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2017, se concluye 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 77° 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° 006-2014/SBN”.

10. Que, mediante Memorándum N° 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° 006-2014/SBN” (fojas 70).

11. Que, con Oficio N° 1415-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2017, se 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). En atención a ello “el administrado” con escrito presentado el 5 de setiembre de 2017 (S.I. N° 30108-2017), señala que con la finalidad de proseguir con el trámite de su solicitud de compra venta, adjunta Certificado de Búsqueda Catastral actualizada (fojas 77).

12. Que, mediante Memorando N° 3250-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de setiembre de 2017 (fojas 133), se solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal el Servicio de Tasación Comercial de “el predio”.

13. Que, mediante Oficio N° 2585-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2017, se 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).

14. Que, mediante escrito presentado el 25 de enero de 2018 (S.I. N° 02550-2018), “el administrado” señala que, con la finalidad de proseguir con el trámite correspondiente a la tasación comercial de “el predio”, según Oficio N° 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).

15. Que, mediante Oficio N° 3772-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2018 (fojas 138) (en adelante “el Oficio”), esta Superintendencia comunicó a “el administrado” que el valor comercial del predio asciende a la suma de US\$ 354 424,06 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO CON 06/100 DÓLARES AMERICANOS), 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.

16. Que, debe indicarse que "el Oficio" fue debidamente notificado el 18 de diciembre de 2018, en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por la señora Fanny Aurora Miranda Andreu, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 09079544, (empleada), conforme consta del cargo de "el Oficio" (fojas 139), de conformidad con el artículo 21.4° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, publicado el 25 de enero de 2019 (en adelante el T.U.O. de la Ley N° 27444); por lo que, el plazo máximo para que "el administrado" ingrese la esquila del aviso del procedimiento de venta directa, ante las respectivas empresas editoras, **venció el 27 de diciembre de 2018.**

17. Que, del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID, "el administrado" no cumplió con remitir el recorte de las publicaciones efectuadas en los diarios, ni presentado documento alguno hasta la emisión de la presente resolución. En consecuencia, corresponde apercibir "el Oficio", dando por concluido el procedimiento administrativo de venta directa por causal establecida en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento".

18. Que, asimismo, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión el contenido de la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el texto Único Ordenado de la Ley N° 27444; la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Resolución 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 246-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DECLARAR CONCLUIDO el procedimiento de **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, seguido por **NILSON FABIO ANDRADE ANTON**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- DISPONER el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

MPPF/reac-jecc
POI N° 20.1.1.16



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES