



## **RESOLUCIÓN N° 279-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 08 de mayo de 2017

### **VISTO:**

El expediente N° 433-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AURELIO LUDGARDO MANCHEGO CASTRO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de un área de 1 194,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de La Brea, provincia Talara, departamento de Piura; en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); 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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 23 de mayo del 2016 (S.I. N° 13394-2016), Aurelio Ludgardo Manchego Castro (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” de conformidad con la causal “d” del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por SUNARP el 29 de febrero del 2016 (fojas 3); **3)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” suscrita por el ingeniero Arturo Engelberto Coronado Peralta de febrero del 2016 (fojas 7); **4)** plano de perimétrico y ubicación correspondiente a “el predio” de febrero del 2016 (fojas 8); **5)** copia fedateada constancia de inspección ocular N° 0240-2013 emitida por la Municipalidad Distrital El Alto el 11 de noviembre del 2013 (fojas 9); **6)** copia fedateada del comprobante de caja N° 032976 emitido por la Municipalidad Distrital El Alto el 19 de agosto del 2013 (fojas 10); **7)** copia fedateada de





las declaraciones juradas (PU y HR) del impuesto predial del 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 (fojas 11); **8)** copia legalizada de la Resolución Gerencial N° 039-2016-GR-MDEA emitida por la Municipalidad Distrital El Alto el 3 de mayo del 2016 (fojas 27); **9)** copia fedateada del contrato de pago fraccionado N° 011-2014-GR-MDEA el 8 de abril del 2014 (fojas 29); **10)** copia fedateada del comprobante de caja N° 036999, 37987, 044019 y 046424 emitido por la Municipalidad Distrital El Alto el 8 de abril del 2014, 5 de junio del 2014, 21 de agosto del 2015 y 4 de abril del 2016 respectivamente (fojas 30); y, **11)** actas de inspección judicial de constatación de posesión, emitida el 20 de abril del 2004 y 13 de abril del 2000 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 34).

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 compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el 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° 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

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 principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe de Brigada N° 1437-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre del 2016 (fojas 36); por el cual se concluyó lo siguiente:





## RESOLUCIÓN N° 279-2017/SBN-DGPE-SDDI

(...)

4.1 "El predio" se encuentra gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en un área de 1 109,85 m<sup>2</sup> (representa el 92,96 %), con el predio de mayor extensión inscrito a favor del **Estado - Superintendencia de Bienes Nacionales**, en la Partida N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, signado con CUS N° 45926, el cual cuenta con los títulos pendientes Nos 01568211-2016 (donación), 01595386-2016 (prescripción adquisitiva) y 01608333-2016 (anotación preventiva).
- Lo que resta de un área de 84,05 m<sup>2</sup> (representa el 7,04 %), superpuesto con el predio inscrito a favor de **Victory Inca Petroleum S.A.C.**, en la Partida N° 11069441 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, signado con CUS N° 87626, el cual se encuentra cancelado.

Los resultados de la evaluación, guardan relación con lo descrito en el certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado".

4.2 Conforme las imágenes del programa Google Earth (apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten), de fechas 17/11/2004 (Imagen 1) y 19/11/2011 (Imagen 2), asimismo con la imagen del Street View (Google Earth) de fecha 10/2013 (Imagen 3); en las que se observa que hasta el año 2013, no existirían indicios de actividad posesoria ni delimitación por medio de obras civiles de carácter permanente que restrinjan el acceso a terceros. Por último no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

4.3 La copia fedateada de la constancia de inspección ocular expedida el 11 de noviembre de 2013 y las actas de inspección judicial de constatación de posesión, del 13 de abril del 2000 y de abril del 2004, adjuntas por "el administrado", se refieren a un predio de un área mayor (1 600,00 m<sup>2</sup>), que según su descripción, "el predio" se superpondría en su totalidad con este. Por otro lado las actas describen lo siguiente respecto a este predio: "Dicho terreno se encuentra cercado, verificamos que por la parte fondo esta accidentada con montículos de arena, semi plana. Con un poco de altura hacia la parte posterior. El perímetro de este terreno se encuentra cercado con estacas de madera despintadas y con alambre de púas. Teniendo un solo acceso por donde se ingresa a dicho terreno". De lo descrito en estas se advierte que en las fechas de constatación no existía delimitación por medio de obras civiles de carácter permanente.

4.4 Según el Mapa de Lotes de PERUPETRO (<http://www.perupetro.com.pe>), "el predio" se encuentra totalmente dentro del Lote X, respecto al cual existe un contrato de licencia de explotación de hidrocarburos vigente, entre PERUPETRO y la empresa Corporación Nacional de Petróleo de China - CNPC. Sin embargo de acuerdo a la base gráfica de PERUPETRO (donde se visualizan los pozos de explotación), no se evidencia existencia de pozos en el ámbito de "el predio".

(...)"

11. Que, en virtud del informe descrito y de la evaluación de los antecedentes registrales, se desprende respecto de "el predio" lo siguiente: i) 1 109,85 m<sup>2</sup> (representa el 92,96 %), se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 95); y, ii) 84,05 m<sup>2</sup> (representa el 7,04 %), se superpone con el área inscrita a favor de Victory Inca Petroleum S.A.C, en la partida registral N° 11069441 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 94).





12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:

12.1 La constancia de inspección ocular N° 0240-2013 emitido por la Municipalidad Distrital El Alto el 11 de noviembre del 2013 (fojas 9); las declaraciones juradas de impuesto (HR y PU) correspondiente a los periodos 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 canceladas ante la Municipalidad Distrital de El Alto el 5 de abril del 2016 (fojas 11); los comprobantes de caja N° 032976, 036999, 37987, 044019 y 046424 (fojas 10, 30, 31, 32 y 33) y la Resolución de Gerencia N° 039-2016-GR-MDEA emitida por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de El Alto el 3 de mayo del 2016 (fojas 27); no acreditan una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, en la medida que ha sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.

12.2 Las actas de inspección judicial – constatación emitidas el 13 de abril del 2000 y el 20 de abril del 2004 por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara (fojas 34 y 35), no describen mayor información técnica que permitan establecer la ubicación de “el predio” y su correspondencia con éste, en la medida que sólo indica como colindancia la Av. Bolognesi y propiedades de terceros.

13. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, y de la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2396-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre del 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 52), según el cual se le requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** presente documentación técnica en la cual excluya el área de 84,05 m<sup>2</sup> de titularidad de Victory Inca Petroleum S.A.C.; y, **ii)** presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de “el predio” para sí, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo previsto en el artículo 77° de “el Reglamento”, concordado con “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 27 de octubre del 2016, en el domicilio señalado en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución y recibido por María Enriqueta Nizama de Manchego quien se identificó con DNI N° 03852985 y declaró ser la esposa de “el administrado” (fojas 52), razón por la cual se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° de la Ley N° 27444; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 22 de noviembre del 2016**.

15. Que, mediante escrito presentado el 14 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31584-2016) (fojas 54), “el administrado” dentro del plazo establecido, pretende subsanar la observaciones advertidas, adjuntando, entre otros los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 58); **2)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” de noviembre del 2016 (fojas 59); **3)** plano perimétrico y ubicación correspondiente a “el predio” de noviembre del 2016 (fojas 60); **4)** copia legalizada de la memoria descriptiva de saneamiento físico legal (fojas 61); **5)** copia

<sup>1</sup> Artículo 21° de la Ley N° 27444

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.





## **RESOLUCIÓN N° 279-2017/SBN-DGPE-SDDI**

legalizada del cargo de solicitud de constancia de posesión el 2 de junio del 2010 (fojas 67); **6)** copia legalizada constancia de inspección ocular N° 0240-2013 emitida por la Municipalidad Distrital El Alto el 11 de noviembre del 2013 (fojas 68); **7)** copia legalizada de la constancia de residencia emitida por la Junta Vecinal Barrio El Volante del 8 de junio del 2010 (fojas 69); **8)** copia legalizada de las declaraciones juradas (PU y HR) del impuesto predial del 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014 y 2015 (fojas 70); **9)** copia legalizada de los comprobantes de caja N° 036999, 37987, 044019 emitido por la Municipalidad Distrital El Alto el 8 de abril del 2014, 5 de junio del 2014 y 21 de agosto del 2015 (fojas 84); **10)** copia legalizada de la liquidación de deuda tributaria (fojas 87); **11)** copia legalizada de determinación de deuda tributaria del 2016 (fojas 88); y, **12)** copia certificada de las actas de inspección judicial de constatación de posesión, emitida el 2 de setiembre del 2015, 20 de abril del 2004 y 13 de abril del 2000, por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 89).

**16.** Que, es conveniente indicar que en el escrito señalado en el considerando precedente, si bien es cierto “el administrado” hace referencia al Expediente N° 711-2015/SBNSDDI, declarado inadmisibles mediante Resolución N° 617-2016/SBN-DGPE-SDDI y que a la fecha se encuentra archivado, con la finalidad de continuar con el procedimiento de venta directa recaído en el referido expediente, también lo es que adjunta copia de “el oficio” y que de la revisión de la citada documentación esta se refiere a “el predio”, de lo que se infiere que pretende subsanar las observaciones realizadas en el presente procedimiento.

**17.** Que, en virtud de la normativa glosada en el quinto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” a través de la documentación enumerada en el décimo quinto considerando de la presente resolución ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

### **17.1** Respecto a la primera observación:

Se advierte que, “el administrado” presenta la documentación técnica siguiente: **i)** memoria descriptiva de noviembre 2016, correspondiente a “el predio” (fojas 59); **ii)** plano perimétrico y ubicación de noviembre del 2016 (fojas 60); y, **iii)** memoria descriptiva de saneamiento físico legal (fojas 61).

Al respecto, esta Subdirección mediante Informe de Brigada N° 311-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2017 (fojas 92), determinó lo siguiente:

“(…)”

4.1 “El predio” de 0,1600 ha (1 600,00 m<sup>2</sup>), se encuentra gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en un área de 1 122,59 m<sup>2</sup> (representa el 70,17 %), con el predio de mayor extensión inscrito a favor del **Estado - Superintendencia de Bienes Nacionales**, en la Partida N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, signado con CUS N° 45926, el cual cuenta con los títulos pendientes Nos 02209026-2016 y 00487475-2017.



- Y el área que resta de 477,41 m<sup>2</sup> (representa el 29,83 %), superpuesta con el predio inscrito a favor de **Victory Inca Petroleum S.A.C.**, en la Partida N° 11069441 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, signado con CUS N° 87626 (cancelado). De la cual además, un área de 125,38 m<sup>2</sup> (representa el 7,83 %), se encuentra también superpuesta con el predio signado con CUS N° 90448, inscrito a favor del **Estado**, en la Partida N° 11006301 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I Sede Piura, el cual se encuentra graficado como **CUS REFERENCIAL**, área en la que existiría duplicidad registral, entre las Partidas N° 11069441 y N° 11006301.

(...)

En virtud del informe de brigada descrito y de la revisión de los antecedentes registrales se advierte que “el administrado” no ha excluido el área de 477,41 m<sup>2</sup> que se superpone con la propiedad de Victory Inca petroleum S.A.C., la cual además se superpone con la partida registral N° 11006301 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura a favor del Estado; en tal sentido se concluye que no ha subsanado la primera observación.

#### 17.2 Respecto a la segunda observación:

- a) Las declaraciones juradas (PU y HR) del impuesto predial del 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014 y 2015 (fojas 70), los comprobantes de caja N° 036999, 37987, 044019 (fojas 84), las actas de inspección judicial de constatación de posesión, emitidas el 20 de abril del 2004 y 13 de abril del 2000 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara (fojas 89) y la constancia de inspección ocular N° 0240-2013 emitida por la Municipalidad Distrital El Alto el 11 de noviembre del 2013 (fojas 68); ya fueron evaluados por esta Subdirección conforme se advierte en el décimo segundo considerando de la presente resolución.
- b) La copia legalizada de la constancia de residencia emitida por la Junta Vecinal Barrio El Volante el 8 de junio del 2010 (fojas 69), así como la copia legalizada del cargo de solicitud de constancia de posesión del 2 de junio del 2010 (fojas 67), 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>.
- c) La copia certificada del acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida el 2 de setiembre del 2015 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara (fojas 89), la copia legalizada de la liquidación de deuda tributaria del 2016 (fojas 87) y la determinación de deuda tributaria del 2016 (fojas 88), no acreditan una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, en la medida que ha sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.

Por lo expuesto, “el administrado” no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

**18.** Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con lo requerido en “el Oficio”, debiendo, por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como lo expuesto en la presente resolución y los requisitos exigidos por

<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

(...)

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



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 279-2017/SBN-DGPE-SDDI**

la normativa vigente en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo. Cabe precisar que en caso presente documentos en copia simple debe acompañarlos de una declaración jurada acerca de su autenticidad conforme al artículo 41° de la Ley N° 27444 modificada por el Decreto Legislativo N° 1272.

**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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0328-2017/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo de 2017.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **AURELIO LUDGARDO MANCHEGO CASTRO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.15.2.1.4



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