



## **RESOLUCIÓN N° 331-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 02 de junio de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 710-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **VIVAS CHINGA RAMOS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 8,000.00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector La Caleta San Pablo (lado oeste de la vía que conduce a Lagunitos), distrito de La Brea, provincia de Talara y 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 11 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26603-2015), **VIVAS CHINGA RAMOS** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" por la causal prevista en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** Copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia simple de la Partida Registral N° 11073739 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° 1 – Sede Piura (fojas 4); **c)** certificado de búsqueda catastral de "el predio" del 23 de octubre de 2015 emitido por los Registros Públicos, Zona Registral N° 1 – Sede Piura (fojas 5 a 7); **d)** memoria descriptiva de "el predio" (fojas 8); **e)** plano perimétrico y de ubicación de "el predio" con coordenadas UTM –PSAD 56 (fojas 9); **f)** acta de inspección judicial de constatación de fecha 09 de noviembre de 2000 emitida por Juez

de Paz Única Denominación de Talara (fojas 10); **g)** acta de inspección judicial de constatación de fecha 04 de julio de 2004 emitida por Juez de Paz Única Denominación de Talara (fojas 11); **h)** acta de inspección judicial de constatación de fecha 02 de febrero de 2015 emitida por Juez de Paz Única Denominación de Talara (fojas 12), y; **i)** acta de inspección judicial de constatación de fecha 12 de mayo de 2010 emitida por Juez de Paz Única Denominación de Talara (fojas 13).

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") y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de "el Reglamento", de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

## **RESOLUCIÓN N° 331-2016/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 1609-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2015 (fojas 14 y 15); mediante el cual se concluyó lo siguiente:

“(…)

4.1 El predio materia de venta cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, de la siguiente manera:

- 26.38%, lo que representa un área de 2,110.26 m2 inscrita dentro de un predio de mayor área en la partida registral N° 11069682 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con registro SINABIP N° 3925-Piura (CUS 89453) a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.
- 73.58%, lo que representa un área de 5,886.10 m2 inscrita dentro de un predio de mayor área en la partida registral N° 11073739 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con registro SINABIP N° 4072-Piura (CUS 92767) a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.
- 0.04%, lo que representa un área de 3.64 m2 sin inscripción registral, dentro de la vía pública.

4.2 Según la base gráfica de la III subasta pública 2015, la parte norte del predio solicitado se encuentra parcialmente considerada, con un 26.38%, lo que representa un área de 2,110.26 m2, la misma que se llevará a cabo el día 16 de diciembre 2015.

4.3 El predio se encuentra de en RDM Residencial Densidad Media, de acuerdo al Plano N° 70: Propuesta de Zonificación General, y de acuerdo al Cuadro N° 193: propuesta de zonificación de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de La Brea – Negritos – 2014 – 2024.

4.4 Asimismo, según las imágenes referenciales del Google Earth desde el año 2007 al año 2009 no se observa ocupación física del predio, en imágenes del año 2011 se observa el inicio de la ocupación parcial del predio con muros perimétricos en construcción y relleno y nivelación parcial del terreno hasta un 70% del área solicitada.

“(…)”.

12. Que, en virtud a la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “el administrado”; requiriéndole, mediante el Oficio N° 316-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2016 (fojas 23 y 24), lo siguiente:

“(…)”.

En tal sentido, de la calificación de su solicitud y de la documentación anexada conforme a los requisitos en las normas antes glosadas, habiendo invocado la causal d) de venta directa, regulada en el artículo 77 de “el Reglamento” y los requisitos detallados en el artículo 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN, deberá presentar adicionalmente nuevos medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 adjuntando para tal efecto, los documentos siguientes:

- 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 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.

- 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 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 la entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

De la evaluación técnica realizada a la documentación presentada y de la comparación grafica catastral con que cuenta esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se advierte respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, de la siguiente manera:

- **26.38%**, lo que representa un área de 2 110, 26 m2 inscrita dentro de un predio de mayor área en la partida registral N° 11069682 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con registro SINABIP N° 3925- Piura (CUS 89453) a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.
- **73,58%**, lo que representa un área de 5 886.10 m2 inscrita dentro de un predio de mayor área en la partida registral N° 11073739 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con registro SINABIP N° 4072-Piura (CUS 92767) a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.
- **0.04%**, lo que representa un área de 3,64 m2 sin inscripción registral, dentro de la vía pública.

4.2 Según la base gráfica de la III subasta pública 2015, la parte norte del predio solicitado se encuentra parcialmente considerada, con un 26.38%, lo que representa un área de 2 110.26 m<sup>2</sup>.

4.3 El predio se encuentra en RDM Residencial Densidad Media, de acuerdo al Plano N° 70: Propuesta de Zonificación General, y de acuerdo al Cuadro N° 193: propuesta de zonificación de acuerdo al **Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de La Brea – Negritos - 2014 - 2024**.

4.4 Asimismo, según las imágenes referenciales del Google Earth desde el año 2007 al año 2009 no se observa ocupación física del predio, en imágenes del año 2011 se observa el inicio de la ocupación parcial del predio con muros perimétricos en construcción y relleno y nivelación parcial del terreno hasta un 70% del área solicitada.

"(...)"

En ese sentido, tomando en consideración lo antes señalado y con la finalidad de atender correctamente su solicitud, deberá corregir la documentación técnica presentada, excluyendo el área de 2110.26 m<sup>2</sup> (que representa el 26.38% del área total) dado que dicha área se encuentra reservada por estar propuesto para la Subasta Pública por esta Superintendencia (Resolución N° 189-2015/SBN-DGPE-SDDI, se aprobó venta por subasta), en consecuencia no es un bien de libre disponibilidad. Asimismo, deberá excluir el área de 3.64 m<sup>2</sup> (que representa el 0.04% del área total) por ser un bien de dominio público y no ser de libre disponibilidad, a fin de continuar con el procedimiento de venta directa. En caso de excluir las áreas mencionadas, deberá cumplir con adjuntar los siguientes documentos con el área corregida:

- a) Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
- b) Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500; y,
- c) Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

**Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.**

Además, se le informa que en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva<sup>1</sup> N° 006-





## **RESOLUCIÓN N° 331-2016/SBN-DGPE-SDDI**

2014/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444, se le otorga un plazo de quince **(15) días hábiles**, más el término de la distancia ( 2 días hábiles), computados 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 del oficio descrito en el considerando precedente se puede inferir básicamente dos observaciones concretas a la solicitud de "el administrado": **1)** que presente adicionalmente nuevos medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada y que deben guardar correspondencia indubitable con "el predio"; y, **2)** que, reformulando su solicitud, corrija la documentación técnica presentada, excluyendo el área de 2,110.26 m<sup>2</sup> (que representa el 26.38% del área total) y el área de 3.64 m<sup>2</sup> (que representa el 0.04% del área total), debiendo adjuntar los documentos descritos en el oficio indicado.



**14.** Que, corresponde precisar que el oficio descrito en el décimo segundo considerando de la presente resolución fue notificado a "el administrado" el 12 de abril de 2016 en el domicilio ubicado en Avenida José Gálvez S/N (frente al portón 5 de Petrotech), La Brea, Talara; motivo por el cual el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 05 de mayo de 2016.

**15.** Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 25), por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



**16.** Que, tomando en consideración que "el predio" estaría siendo ocupado de manera parcial con algunas construcciones (conforme se concluyó en el informe de brigada señalado en el considerando décimo primero de la presente resolución), corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a 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 Técnico Legal N° 0371-2016-SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2016.

**SE RESUELVE:**



**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VIVAS CHINGA RAMOS** por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO: DERIVAR** el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I 5.2.1.4



Abog. Paola María Elisa Bustamante González  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario