

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 889-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 527-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **HOWARD VIEDER SIFUENTES MINCHOLA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 50 000,00 m², ubicada en la Ex Hacienda La Brea en el distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, el cual se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representando por esta Superintendencia 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 - 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 13 de agosto de 2015 (S.I. N° 18794-2015), Howard Vieder Sifuentes Minchola (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal prevista en el inciso d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: i) memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en abril de 2015 por el Ingeniero Civil Arturo Eugelberto Coronado Peralta (fojas 6); ii) plano perimétrico y de ubicación Plano N° 1 respecto de “el predio” emitido en abril de 2015 por el Ingeniero Civil Arturo Eugelberto Coronado Peralta (fojas 7); iii) copia simple de su documento nacional de identidad; iv)

acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitida el 30 de junio de 2014 por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 9); v) acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitida el 20 de septiembre de 2010 por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 10); vi) acta de inspección judicial de constatación emitida el 19 de diciembre de 2004 por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 11); y vii) acta de inspección judicial de constatación emitida el 15 de octubre de 2000 por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (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 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 las solicitudes, 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. 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", "Directiva", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

RESOLUCIÓN N° 889-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de brigada N° 1284-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2015 (fojas 13) ampliado mediante el Informe de Brigada N° 1408-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2016 (fojas 17), según el cual concluye, entre otros, lo siguiente:

(...)

4.1 El predio materia de solicitud con un área de 49,999.97 m², se encuentra de la siguiente manera:

- Totalmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 11023138 (en área de mayor extensión) del registro de predios de Piura (Oficina Registral Sullana) con Registro SINABIP N° 1305 con CUS: 45908 del libro de Piura a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

(...)

4.7 Existe discrepancia en área entre el área solicitada (50,000.00 m²) y el área gráfica obtenida según el desarrollo del cuadro de datos técnicos del plano (49,999.97 m²), asimismo el solicitante presentó plano y memoria descriptiva con un área de 50,000.00 m² (5.00 ha).

4.8 Se recomienda que el solicitante excluya el área de superposición entre el predio materia de solicitud y el predio inscrito en la Partida N° 11019706, según lo indica el certificado de búsqueda catastral de fecha 19-05-2015 presentado por el administrado.

(...)

Se procedió a realizar un recorrido histórico, en el que se visualiza a “el predio” en las imágenes del programa Google Earth (apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten), contando con las imágenes de las fechas siguientes:

- Imagen N° 1 del 03-09-2011
- Imagen N° 2 del 21-07-2009
- Imagen N° 3 del 02-04-2009
- Imagen N° 4 del 17-11-2004

Evaluadas las imágenes se verificó que no se observa indicios de actividad posesoria sobre el predio materia de solicitud, dejando en constancia que lo que se visualiza en estas imágenes es referencial, debido a que por motivos de resolución de las imágenes exista la posibilidad de que no se logre visualizar elementos que podrían existir en el terreno.

(...):

12. Que, en atención al informe de brigada descrito en el considerando que antecede, el certificado de búsqueda catastral adjuntado por “el administrado” (fojas 3) y evaluación de los antecedentes registrales, se concluye lo siguiente: i) existe discrepancias entre el área consignada en la solicitud presentada por “el administrado”, la memoria descriptiva, plano perimétrico - ubicación (50 000,00 m²) y la obtenida del cuadro de datos técnicos del citado plano (49 999,97 m²); asimismo, ii) el área obtenida del cuadro de datos técnicos se superpone con el predio inscrito a favor del Estado, representado por esta



Superintendencia en la partida registral N° 11023138; mientras que según el certificado de búsqueda catastral 49 999,56 m² se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11023138, y, 0.40 m² se superpone con un área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 11019706, la cual cuenta con una anotación preventiva a favor del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción (fojas 23).



13. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, mediante Oficio N° 2228-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2016 (en adelante “el Oficio”) requerimos a “el administrado” lo siguiente (fojas 19):

(...)

Al respecto, toda vez que existe discrepancia entre el área solicitada (50 000,00 m²) y el área graficada luego del desarrollo del cuadro de datos técnicos de su polígono (49 999,97 m²), asimismo según lo indica el certificado de búsqueda catastral de fecha 19-05-2015 el área solicitada se superpone parcialmente con el propiedad de terceros inscrita en la Partida Registral N° 11019706 (0.40 m²); en tal sentido deberá reformular su pedido y presentar la documentación técnica que sustente el área solicitada; y para tal efecto deberá presentar:

1. 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;
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

(...)

*Deberá reformular tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el **literal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA**, resulta necesario contar con mayor documentación que acredite 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:***

- Acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando 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.
 - 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 ese sentido, 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*





RESOLUCIÓN N° 889-2016/SBN-DGPE-SDDI



*archivo correspondiente.
(...).*

14. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir básicamente dos observaciones concretas a la solicitud de “el administrado”, que son: i) presentar documentos en los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; y, ii) presentar nueva documentación técnica que precise el área materia de solicitud.

15. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 15 de noviembre de 2016 en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Ruben Gonzales Llontop, quien se identificó con DNI N° 32886244 y declaró ser empleado del titular; razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹ (fojas 21), siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 13 de diciembre de 2016.

16. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 27) “el administrado” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” hasta la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto, declararse inadmisibles sus solicitudes de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar dicha solicitud en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, no obstante lo expuesto, 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; y el Informe Técnico Legal N° 1059-2016-SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2016.

¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

(...)

"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.."





SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HOWARD VIEDER SIFUENTES MINCHOLA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.



Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.4



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES