

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 999-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de noviembre de 2018

**VISTO:**

El expediente N° 384-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SIMÓN MARTÍN VALDIVIEZO VALDIVIEZO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 032,03 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 4 de mayo de 2018 (S.I. N° 16246-2018) **SIMÓN MARTÍN VALDIVIEZO VALDIVIEZO** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de la constancia de posesión N° 0190-12-2017-GDT-MPT emitida por la Gerencia de Desarrollo Territorial y la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara el 15 de diciembre de 2017 (fojas 2); **b)** copia de recibo de suministro y electricidad N° 007-05901406 de ENOSA, correspondiente a febrero de 2018 (fojas 3); **c)** documento de identidad de Simón Martín Valdiviezo Valdiviezo (foja 4); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I de 22 de marzo de 2018 (fojas 5); **e)** plano de sistema de coordenadas PSAD 1956 UTM Zone 17S (foja 9); **f)** hoja de solicitud de publicidad registral (fojas 10); **g)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Pedro Jose Ripalda Faning (foja 12); **h)** plano perimétrico suscrito en marzo de 2018 por el ingeniero civil Pedro Jose Ripalda Faning (fojas 15); **i)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Pedro Jose Ripalda Faning, en marzo de 2018 (fojas 16); **j)** plano de cuadro de áreas suscrito por el ingeniero Carlos Bustamante Flores (foja 17); y **k)** 4 fotos (foja 18).





4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

7. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 996-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2018 (fojas 19), así como se procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 466,87 m<sup>2</sup> (11,58% de "el predio") se superpone con el área inscrita a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones en la ficha N.° 12900 que continua en la partida N.° 11008511 Registro de Predios de Piura (foja 30) y con el área inscrita a favor del Estado en la partida N.° 11023138 del Registro de Predios de Piura **ii)** el área remanente de 3565.2 m<sup>2</sup> (88.42% de "el predio") se superpone con el área inscrita a favor del Estado en la partida N.° 11023138 del Registro de Predios de Piura; y **iii)** existe duplicidad parcial entre las partidas N.° 11008511 y N.° 11023138.

8. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 2265-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 33) por el cual se requirió a "el administrado" la documentación siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 466,87 m<sup>2</sup> (11,58%) toda vez que existe duplicidad registral entre las partidas N.° 11008511 y N.° 11023138 del Registro de Predios, zona registral I- Sede Piura de la oficina Registral de Sullana; **ii)** presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a "el predio" en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN"<sup>1</sup> toda vez que el recibo de servicio de luz de febrero de 2018 (fojas 3) y la constancia de posesión N° 0190-12-2017-GDT-MPT emitida por la Gerencia de Desarrollo Territorial y la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara el 15 de diciembre de 2017 (fojas 2) han sido expedidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y **iii)** acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente; y, precisar el uso

<sup>1</sup> j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1. 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 sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

j.2. 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.

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

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





## **RESOLUCIÓN N° 999-2018/SBN-DGPE-SDDI**

que se le viene dando a éste, otorgándosele el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para su presentación.

9. Que, es conveniente precisar, que “el administrado” no señaló en su solicitud de venta directa un domicilio para realizar la notificación de los actos administrativos que puedan expedirse en el procedimiento por lo que se consignó el domicilio signado en la ficha RENIEC (fojas 32); al no encontrarse a persona alguna en el primera visita llevada a cabo el 18 de setiembre de 2018, fue dejado bajo puerta en segunda visita el 19 de setiembre de 2018, según consta en el acta N° 000561 (fojas 35). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.5 del artículo 21 del “T.U.O. de la Ley N° 27444, por lo que el plazo para subsanar la observación venció el 15 de octubre del 2018.

10. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 37) “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido 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 los requisitos exigidos por la normativa vigente.

11. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 1381-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 1179-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SIMÓN MARTÍN VALDIVIEZO VALDIVIEZO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.



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