

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°1029-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de noviembre de 2018

VISTO:

El expediente N° 119-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIO ELARD PEÑARRIETA SIALER**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1,360.00 m² ubicada en Carretera subida Talara-Negritos, 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 21 de diciembre de 2017 (S.I. N° 44829-2017) Mario Elard Peñarrieta Sialer (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** solicitud del certificado de posesión presentada ante Juez de Paz 1ra Nominación Talara Alta, Francisco Chiroque Reyes (fojas 2); **b)** acta de constatación judicial de posesión emitido el 19 de diciembre del 2017 por el Juez de Paz 1ra Nominación Talara Alta, Francisco Chiroque Reyes (fojas 3); **c)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero Rommel Tomás Velásquez Salazar (foja 4); **d)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero Rommel Tomás Velásquez Salazar de diciembre de 2017 (fojas 5); **e)** certificado de búsqueda catastral expedido por la oficina Registral Piura -Sede Principal el 30 de setiembre de 2015 (foja 6 y 7); y **f)** 3 fotografías (fojas 20, 21 y 22).

4. Que, mediante escrito presentado el 13 de febrero de 2018 (S.I. N° 04694-2018) en adelante "el administrado" presenta los siguientes documentos complementarios: **a)** certificado de búsqueda catastral expedido por la oficina Registral N° I-Sede Piura el 4 de enero de 2018 (foja 24 y 25); **b)** sistema de coordenadas UTM PSAD 56 (foja 26); **c)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero Rommel Tomas Velásquez Salazar (foja



27); y **d)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero Rommel Tomas Velásquez Salazar de diciembre de 2017.

5. Que, mediante escrito presentado el 4 de mayo de 2018 (S.I. N° 16241-2018) "el administrado" solicita que se le brinde información para el desarrollo del trámite, asimismo presenta los siguientes documentos complementarios: **a)** constancia de posesión N° 0180-12-2017-GDT-MPT expedida por la Gerencia De Desarrollo Territorial y la Subgerencia de Desarrollo Urbano (fojas 34); **b)** acta de constatación judicial de suscrita por el Juez de Paz de Primera Nominación Francisco Chiroque Reyes el 19 de diciembre de 2017(foja 35) ; **c)** declaración jurada suscrita por José Luis Ipanaque Boulanger el 28 de abril de 2018 (foja 36); **d)** certificado de búsqueda catastral expedido por la oficina Registral Sullana-Sede Piura el 22 de marzo de 2018 (foja 39); **e)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero Pedro Jose Ripalda Faning (foja 45 Y 46); **d)** plano perimétrico de marzo de 2018 suscrito por el ingeniero Pedro José Ripalda Faning (foja 48); **e)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero Pedro Jose Ripalda Faning; y **f)** fotos del predio (fojas 67, 68 y 69).



6. Que, mediante escrito presentado el 31 de julio de 2018 (S.I. N° 28041-2018) "el administrado" autoriza mediante carta poder simple de 31 de julio de 2017 a Mario Alberto Fiestas Jibaja para que lo represente en el presente procedimiento (foja 89)

7. 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").

8. 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.



9. 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.

10. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 719-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2018 (fojas 71), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 920,58 m² (que representa el 67,69% de "el predio") se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 85), identificado con el código Único SINABIP (CUS) N.° 45908; **ii)** 439,42 m² (que representa el 32,31% de "el predio") se superpone con el área inscrito a favor de la Empresa de Administración de Inmuebles del Perú- ENACE en la partida N.° 11008511 Registro de Predios de Piura (fojas 84) y con el área inscrita a favor de El Estado en la partida 11023138; en consecuencia existe duplicidad registral entre las partidas





RESOLUCIÓN N°1029-2018/SBN-DGPE-SDDI

señaladas; y, **iii)** colinda con la Vía pavimentada denominada “Carretera a Negritos”, que forma parte de la Red Vial Departamental de Piura, sin embargo de existir superposición con ésta recaería sobre el ámbito de la duplicidad registral entre las partidas N.° 11023138 del Registro de Predios de Piura y N.° 1100851 del Registro de Predios de Piura.

11. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 2153-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 94) requiriéndose a “el administrado” la documentación siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica con la cual excluya el área de 439,42 m² (32,31%) debido a la duplicidad registral entre las partidas N.° 11008511 y N.° 11023138, ambas del Registro de Predios, zona registral I- Sede Piura de la Oficina Registral de Sullana; **ii)** cumpla con expresar si su petitorio se encuentra inmerso en la causal c) o d) del artículo 77 de “el reglamento”; **iii)** Para el caso de la causal c) los medios probatorios que acredite la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **iv)** adjunte el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de “el predio” si la hubiere (para el caso de la causal c); **v)** para el caso de la causal d) los medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; otorgándosele el plazo de 15 días hábiles más el termino de distancia de dos (2) días hábiles.

12. Que, el 11 de octubre de 2018, se notificó “el Oficio” en las instalaciones de ésta Superintendencia a Susana Fiestas Vargas, quien actuó en representación de “el administrado” por cuanto adjunto carta poder simple (fojas 90); razón por la cual se le tiene por bien notificado. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, venció el 7 de noviembre de 2018.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 99 y 100) “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.

14. 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.° 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.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 1410-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 1201-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARIO ELARD PEÑARRIETA SIALER**, 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.
P.O.I. 8.0.1




ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES