

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 076-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 567-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **VICTOR EUGENIO FERNANDINI BARREDA**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 26 263,99 m² ubicado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento Piura, en adelante “el predio” y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la Ley), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 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 Memorando N° 807-2016/SBN-PP del 14 de julio de 2016, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, deriva el original del escrito presentado el 27 de abril de 2016 (S.I. N° 10841-2016) por **VICTOR FERNANDINI BARREDA** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por causal c) establecida en el artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 2). Para tal efecto, remite los documentos siguientes: **1)** copia simple del recibo único de caja N° 20160000 del 22 de abril de 2016 (fojas 03); **2)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial del año 2016 emitida el 21 de abril de 2016 (fojas 04); **3)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial de un área de 1 932,54 m² del año 2016 emitida el 21 de abril de 2016 (fojas 05-08); **4)** copia simple de la hoja de resumen determinación de arbitrios municipales emitida el 21 de abril de 2016 (fojas 09); **5)** copia simple de la determinación de arbitrios municipales del 2016 (fojas 10); **6)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial del año 2016 emitida el 21 de abril de 2016 (fojas 11); **7)** copia simple



de la declaración jurada del impuesto predial del año 2015 emitida el 21 de abril de 2016 (fojas 12-14); **8)** copia simple de la determinación de arbitrios municipales del año 2015 emitida el 21 de abril de 2016 (fojas 15-16); **9)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial del 2014 emitido el 21 de abril de 2016 (fojas 17-21); **10)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial del año 2012 (fojas 22-23); **11)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial del año 2011 (fojas 24-25); **12)** copia simple de la partida registral N° 11009758 de la Oficina Registral de Sullana (fojas 26-27); **13)** copia simple del recibo N° 1536 (fojas 28); **14)** copia simple de la constancia de posesión N° 054-2006-ADUEI/MDLO de un área de 34 783 m² emitido el 4 de setiembre de 2006 por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (foja 29); **15)** copia simple de la constancia de inscripción de predio N° 049-03-2010/MDLO/JRYF del predio de 34 783 m² emitido el 8 de marzo de 2010 por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (fojas 30); **16)** copia simple del comprobante único de pago de un área de 7 000 m² del 8 de agosto de 2013 (fojas 31); **17)** copia simple del comprobante de caja N° 001967 del 8 de agosto de 2013 (fojas 32); **18)** copia simple de la constancia de cumplimiento de obligación tributaria N° 15-2012-NDLO/JRYF del 25 de enero de 2012, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (fojas 33); **19)** copia simple de la constancia N° 54-0302-P.PIU-S.TAL-G.P.L.O.-2006 emitido el 13 de junio de 2006 por el Gobernador del Distrito de Lobitos, Luis Alberto Falla Zarate (fojas 34); **20)** copia simple del Informe N° 932-2006-ADUEI-MDLO emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos del 31 de agosto de 2009 (fojas 35); **21)** copia simple del Informe N° 190-2006-WSAP-ADUEI del 4 de enero de 2006 (fojas 36); **22)** copia simple de la solicitud formato N° 431 presentado ante la Municipalidad de Los Órganos el 27 de julio de 2006 (fojas 37); **23)** copia simple de la solicitud formato N° 739 presentado ante la Municipalidad de Los Órganos el 21 de diciembre de 2006 (fojas 38); **24)** copia simple de la declaración jurada de autoavaluo del 2011 (fojas 39-40); **25)** copia simple de los comprobantes únicos de pago N° 001623, N° 441, N° 4420, N° 440, N° 439, N° 438, N° 437, y N° 436 del 9 y 22 de marzo, respectivamente (fojas 41-48); **26)** copia simple de la declaración jurada de autoavaluo de los años 2009, 2008, 2010, 2007, 2006, 2005, 2004 (fojas 42-62); **27)** copia simple del comprobante único de pago N° 159 emitido el 25 de enero de 2012 (fojas 63); **28)** copia simple de la declaración jurada de autoavaluo del 2003 (fojas 64-65); **29)** copia simple de la hoja de trámite N° 1098 ingresada a la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 27 de junio de 2006 (fojas 66); **30)** copia simple de los comprobantes de caja N° 1653 y N° 1210 del 19 de junio y 4 de mayo de 2006 (fojas 67-68); **31)** copia simple de la memoria descriptiva del área de 34 782,90 m² suscrito por el Ing. Civil Romily Paredes Benites (fojas 69-70); y, **32)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación del área de 34 782,90 m² suscrito por el Ing. Civil Romily Paredes Benites (fojas 71).

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 en trámite, 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 literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” prescribe:

“(…)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad,



RESOLUCIÓN N° 076-2017/SBN-DGPE-SDDI

con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
(...)"



7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



8. 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.

9. 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.



10. 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.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, a través del Informe de Brigada N° 1041-2016/SBN-DGP-SDDI 20 de julio de 2016 (fojas 72), se procedió a calificar la documentación técnica remitida, determinándose respecto de “el predio” que se superpone:

“(…)

- Parcialmente con un área de 9 781,41 m² (28.12%), **en ámbito inscrito a favor del Estado Peruano**, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales inscrito en la **Partida Registral N° 11006356** de la Oficina Registral de Sullana correspondiéndole el Registro SINABIP N° 1375 del Libro de Piura y el Registro CUS N° 45978, así mismo revisado el aplicativo SINABIP este tiene 10 procesos judiciales pendientes. Sin embargo revisado el asiento B000011, este tiene Anotación Marginal, conformidad a la Ley 27333 y Ley 27157, se ha prescrito una área de 64 434,607 m² y un perímetro de 1 152,95 ml; en cual consta la siguiente Partida Electrónica N°11027709.
- Parcialmente con un área de 19 482,58m² (56.01%), **en ámbito inscrito a favor del Estado Peruano**, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales inscrito en la **Partida Registral N° 11044964** de la Oficina Registral de Sullana correspondiéndole el Registro SINABIP N° 1596 del Libro de Piura y el Registro CUS N° 55449, así mismo revisado el aplicativo SINABIP este tiene 1 proceso judicial pendiente.
- Y el área restante de 5 518,91m² (15.87%), **en ámbito inscrito a favor de terceros** inscrito en la **Partida Registral N° 11027709** de la Oficina Registral de Sullana. En este contexto, se debe destacar que, registralmente se encuentra bajo la titularidad de terceros, sin perjuicio de las demandas anotadas en la partida registral.

(…)”

13. Que, mediante Memorando N° 2112-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2016 (fojas 74), esta Subdirección solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia información acerca de los procesos judiciales recaídos sobre los predios inscritos en las referidas partidas registrales N° 11006356, 11044964 y 11027709 “el predio”, lo cual fue reiterado mediante Memorandos N° 2201-2016/SBN-DGPE-SDDI y 2345-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio y 12 de agosto de 2016, respectivamente (fojas 75 y 76).

14. Que, mediante Memorando N° 974-2016/SBN-PP del 15 de agosto de 2016 (fojas 77), la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informó que:

“(…)”

- i. Respecto al área de 9 781,41 m² inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11006356 de la Oficina Registral de Sullana con CUS N° 1375- Piura; se tiene que de la visualización se tiene que a la fecha existen sobre dicho predio diez (10) procesos judiciales que a la fecha se vienen ventilando en Juzgado Civiles de Lima y Talara donde se aprecia que la Sra. Carmen Vera Tudela viene siendo demandada sobre Nulidad de Acto Jurídico. (ver cuadro adjunto)
- ii. Respecto del área de 19 482,58 m² inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 11044964 de la Oficina Registral de Sullana con CUS N° 55449, se advierte que sobre dicho predio recae proceso judicial donde esta Superintendencia viene siendo demandada por la Sra. IRINA ZOUBKOVA ante el Primer Juzgado Civil de Talara, sobre Interdicto de Retener y acumulativamente la acumulación por daños y perjuicios causados, donde se aprecia que en primera instancia con fecha 22 de julio de 2016 se ha llevado a cabo la inspección judicial del inmueble con fecha 22 de julio, siendo hasta la fecha la última actuación judicial realizada sobre el predio (ver cuadro adjunto).
- iii. Respecto al área de 5 518,91 m² inscrito a favor de Bertrand Jean Paul Taze Bernard y Antuane del Carmen Vera Tudela Benza en la Partida Registral N° 11027709 de la Oficina Registral de Sullana que supuestamente se encuentra inscrita a favor de los señalamos que al respecto se vienen llevando dos (02) procesos judiciales de Nulidad de Acto Jurídico) a efectos de que se anule la propiedad sobre dichos inmuebles (ver cuadro adjunto).

(…)”

15. Que, cabe precisar que a través del referido Memorando N° 974-2016/SBN-PP, la Procuraduría Pública remitió un cuadro (fojas 78-79) con una lista de trece (13) procesos judiciales recaídos sobre las referidas partidas; razón por la que, con Memorando N° 2668-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de setiembre de 2016 (fojas 82), esta Subdirección le solicitó que remita las principales piezas procesales de los procesos judiciales toda vez que “el predio” se superpone parcialmente con las citadas partidas registrales, en la medida que estas cuentan con áreas de mayor extensión.



RESOLUCIÓN N° 076-2017/SBN-DGPE-SDDI

16. Que, con la información proporcionada por la Procuraduría Pública, a través del Informe Brigada N° 1289-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2016 (fojas 118) se amplió el Informe Brigada N° 1041-2016/SBN-DGPE-SDDI determinándose en cuanto a “el predio” y a los procesos judiciales que:

“(…)

4.1 Asimismo, comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se superpone de la siguiente manera:

- Parcialmente con un área de 9 781,41 m² (28.12%), **en ámbito inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en merito a la Resolución N°211-2011/SBN-DGPE-SDAPE, inscrito en la Partida Registral N° 11006356** de la Oficina Registral de Sullana correspondiéndole el Registro SINABIP N° 1375 del Libro de Piura y el Registro CUS N° 45978, así mismo revisado el aplicativo SINABIP este tiene 10 procesos judiciales pendientes. Sin embargo, revisado el asiento B000011, este tiene Anotación Marginal, conformidad a la Ley 27333 y Ley 27157, se ha prescrito un área de 64 434,607 m² y un perímetro de 1 152,95 ml; en cual consta la siguiente Partida Electrónica N°11027709.
- Parcialmente con un área de 19 482,58m² (56.01%), **en ámbito inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en merito a la Resolución N°211-2011/SBN-DGPE-SDAPE, inscrito en la Partida Registral N° 11044964** de la Oficina Registral de Sullana correspondiéndole el Registro SINABIP N° 1596 del Libro de Piura y el Registro CUS N° 55449, así mismo revisado el aplicativo SINABIP este tiene 1 proceso judicial pendiente.
- Y el área restante de 5 518,91m² (15.87%), **en ámbito inscrito a favor de terceros** inscrito en la **Partida Registral N° 11027709** de la Oficina Registral de Sullana. En este contexto, se debe destacar que, registralmente se encuentra bajo la titularidad de terceros, sin perjuicio de las demandas anotadas en la partida registral.

4.2 Mediante MEMORANDUM N°974-S2016/SBN-PP, Procuraduría Pública adjunta cuadro donde se detalla los procesos judiciales Legajos N°094-2007,076-2009,54-2010,55-2010,78-2010,118-2010,040-2011,24-2012,157-2013,174-2013,207-2015,094-2007,076-2009; y revisado los planos y las memorias descriptivas se visualiza que “el predio” solicitado por el “administrado” se superpone parcialmente en 5 518,91m² (15.87%), con la nulidad de acto jurídico de la declaratoria de la propiedad constituida vía prescripción adquisitiva de dominio a favor de Eugenio Fernandini Barreda (Legajo 094-2007) y nulidad de acto jurídico de venta del predio a favor de Antuanete Vera Tudela (Legajo 076-2009) contenida en la partida N°11027709 de la Oficina Registral de Sullana. Así mismo totalmente superpuesto con la demanda que interpone Víctor Eugenio Fernandini Barreda para vía de prescripción adquisitiva de dominio sobre el terreno de 34 783,90 m² (100%), tal como detalla el (legajo 118-2010).

“(…)”

17. Que, en ese sentido de la evaluación técnica realizada en el considerando décimo segundo, se determinó respecto de “el predio” que: i) se superpone en un 28,12% (9 781,41 m²) con predio inscrito en la partida registral N° 11006356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; ii) se superpone en un 56,01 % (19 482,58 m²) con predio inscrito en la partida registral N° 11044964 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; iii) se superpone con

15,87% (5 518,91 m²) con predio inscrito en la partida registral N° 11027709 del Registro de Predios de Sullana inscrito a favor de terceros sobre el cual recae un proceso judicial de nulidad de acto jurídico respecto a su venta interpuesto por esta Superintendencia; y **iv)** sobre “el predio”, existe una demanda de prescripción adquisitiva presentada por “el administrado”.

18. Que, en virtud de lo expuesto en el Informe de Brigada descrito en el décimo segundo considerando y de la revisión de las aludidas partidas N° 11006356 y N° 11044964 se advierte que estas se encuentra inscritas a favor de la “SBN”, en la medida que asumió la titularidad de estas, en virtud de la Resolución N° 211-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de julio de 2011.

19. Que, mediante Oficio N° 2142-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2016, en adelante “el Oficio” (fojas 142) esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de venta directa por causal c) de “el predio”, formulando las siguientes observaciones:

De la revisión de la documentación que obra en autos, y habiéndose realizado la comparación gráfica del plano presentado con la base gráfica catastral con que cuenta ésta Superintendencia, se advierte -entre otros- a través del Informe Brigada N° 1041-2016/SBN-DGPE-SDDI ampliado con el Informe Brigada N° 1289-2016/SBN-DGPE-SDDI que “el predio” se superpone:

- Parcialmente, con un área de 9 781,41 m² (28,12%) en el ámbito del predio inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11006356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, CUS N° 45978 y con procesos judiciales en trámite.
- Parcialmente, con un área de 19 482,58 m² (56,01%) en el ámbito del predio inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11044964 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, CUS N° 55449, CUS N° 55449, con un proceso judicial en trámite.
- El área restante de 5 518,91 m² (15,87%) en predio inscrito en la partida registral N° 11027709 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, a favor de Bertrand Jean Paul Taze Bernard y Antuane del Carmen Vera Tudela Benza.
- Respecto a los procesos judiciales, cabe precisar que sobre el predio inscrito en las partidas registrales N° 11027709 y N° 11006356 recaen dos procesos judiciales de Nulidad de Acto Jurídico, con la finalidad de que se anule el derecho de propiedad, y sobre “el predio” recae el proceso judicial sobre prescripción adquisitiva seguido por usted con esta Superintendencia, de acuerdo a lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorando N° 974-2016/SBN-PP.
- De la base gráfica de PERUPETRO se observa que el predio se encuentra dentro del Lote X, con contrato de Licencia de Explotación de Hidrocarburos entre PERUPETRO y CNPC PERÚ.

Al respecto, de los Informes de Brigada descritos en el párrafo precedente, se advierte que “el predio” se superpone en un 15,87% con área inscrita a su favor y a favor de Antuane del Carmen Vera Tudela Benza (partida registral N° 11027709). En consecuencia, **esta Superintendencia no es competente para evaluar los actos de disposición de los predios de propiedad de privados, por lo que es necesario que modifique su solicitud excluyendo las áreas que son de propiedad de privados.**

En ese contexto, debe adecuar su pedido en correspondencia al 28,12% y 56,01% de “el predio”, para lo cual deberá presentar además nueva documentación técnica que sea concordante con el área materia de su solicitud:

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

Es preciso mencionar que en relación al 28,12% y 56,01% de “el predio” los cuales forman parte de áreas de mayor extensión inscritas en las partidas registrales N° 11006356 y N° 11044964 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, a favor de esta Superintendencia; razón por la cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal **viene evaluando su inscripción a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.**





RESOLUCIÓN N° 076-2017/SBN-DGPE-SDDI

En ese sentido, de la calificación de su solicitud se advierte que ha omitido presentar y/o consignar:

1. Copia simple del Documento nacional de Identidad o Carnet de Extranjería.
2. Por otra parte, de la lectura del escrito presentado usted invoca la causal de venta directa establecida en el **literal c)** del artículo 77° de "el Reglamento" en ese sentido, con la finalidad de evaluar el procedimiento administrativo solicitado es necesario que remita cualquiera de los siguientes documentos:

- i) 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.
- ii) 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.
- iii) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- iv) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- vi) Asimismo, debe 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.

Se deja constancia que los documentos deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa.
(...)"

20. Que, mediante Memorando N° 3039-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2016 (fojas 141) se comunicó a la Procuraduría Pública que "el administrado" ha solicitado la venta directa de un área de 34 782,90 m² sobre el cual a su vez recae un proceso judicial de prescripción adquisitiva ante el Juzgado Civil de Talara; por lo que, se remitió copia de la S.I. N° 10841-2016 para las acciones correspondientes.

21. Que, es conveniente precisar que el oficio descrito en el décimo noveno considerando, fue notificado bajo puerta el 11 de octubre de 2016, motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 3 de noviembre de 2016.

22. Que, mediante documento presentado el 19 de octubre de 2016 (S.I. N° 28733-2016), dentro del plazo, "el administrado" pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección adjuntando la siguiente documentación: **1)** copia simple de la memoria descriptiva "el predio," suscrito por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano (fojas 146-147); **2)** copia simple del documento nacional de "el administrado" (fojas 148); **3)** copia simple del recibo único de caja N° 20160000 del 22 de abril de 2016 (fojas 149); **4)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial del año 2016 emitida el 21 de abril de 2016 (fojas 150); **5)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial del año 2016 emitida el 21 de abril de 2016 (fojas 151); **6)** copia simple de la declaración



jurada del impuesto predial de los años 2015-2014 (fojas 152-155); **7)** copia simple de la determinación de arbitrios municipales del año 2014 (fojas 156); **8)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial del año 2012 (fojas 157-158); **9)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial del año 2011 (fojas 159-160); **10)** copia simple de la constancia de posesión N° 054-2016-ADUEI/MDLO de un área de 34 783 m² emitida el 4 de setiembre de 2006 por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (foja 161); **11)** copia simple de la constancia de inscripción de predio N° 049-03-2010/MDLO/JRYF del predio de 34 783 m² emitido el 8 de marzo de 2010 por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (fojas 162); **12)** copia simple del comprobante único de pago de un área de 7 000 m² del 8 de agosto de 2013 (fojas 163); **13)** copia simple del comprobante de caja N° 001967 del 8 de agosto de 2013 (fojas 164); **14)** copia simple de la constancia de cumplimiento de obligación tributaria N° 15-2012-NDLO/JRYF del 25 de enero de 2012, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (fojas 165); **15)** copia simple de la constancia N° 54-0302-P.PIU-S.TAL-G.P.L.O.-2006 emitido el 13 de junio de 2006 por el Gobernador del Distrito de Lobitos, Luis Alberto Falla Zarate (fojas 166); **16)** copia simple del Informe N° 932-2006-ADUEI-MDLO emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos del 31 de agosto de 2009 (fojas 167); **17)** copia simple del Informe N° 190-2006-WSAP-ADUEI del 4 de enero de 2006 (fojas 168); **18)** copia simple de la solicitud formato N° 431 presentado ante la Municipalidad de Los Órganos el 27 de julio de 2006 (fojas 169); **19)** copia simple de la solicitud formato N° 739 presentado ante la Municipalidad de Los Órganos el 21 de diciembre de 2006 (fojas 170); **20)** copia simple de la declaración jurada de autoavaluo del 2011 (fojas 171-172); **21)** copia simple de los comprobantes únicos de pago N° 1623, N° 441, N° 4420, N° 440, N° 439, N° 438, N° 437, y N° 436 del 9 y 22 de marzo, respectivamente (fojas 173-180); **22)** copia simple de la declaración jurada de autoavaluo de los años 2009, 2008, 2010, 2007, 2006, 2005, 2004 (fojas 181-194); **23)** copia simple del comprobante único de pago N° 159 emitido el 25 de enero de 2012 (fojas 195); **24)** copia simple de la declaración jurada de autoavaluo del 2003 (fojas 196-197); **29)** copia simple de la hoja de trámite N° 1098 ingresada a la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 27 de junio de 2006 (fojas 198); **30)** copia simple de los comprobantes de caja N° 1653 y N° 1210 del 19 de junio y 4 de mayo de 2006 (fojas 199-200); **31)** copia simple del plano perimétrico de “el predio” suscrito por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano (fojas 201); **32)** copia simple del plano de ubicación de “el predio” suscrito por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano (fojas 202).

23. Que, “el administrado” complementa su subsanación mediante documento del 26 de octubre de 2016 (S.I. N° 29488-2016), dentro del plazo, presentando lo siguiente: **a)** en original la memoria descriptiva de “el predio (fojas 204-205); **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 206); **c)** en copia certificada por notario de Los Órganos, Jorge Raúl Ríos Barreto de los documentos descritos en el párrafo precedente (fojas 207-258); y, **d)** original de los planos perimétricos y de ubicación de “el predio” (fojas 259-260).

24. Que, mediante Memorando N° 3407-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2016 (fojas 261), se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal la emisión del acto administrativo correspondiente y su inscripción ante el registro a fin de que los referidos predios cuenten con titularidad a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

25. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando séptimo de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, lo cual se detalla a continuación:

25.1. Respecto a la primera observación

Sobre el particular, “el administrado” remitió la memoria descriptiva “el predio,” suscrito por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano, la misma que fue objeto de evaluación por parte de esta Subdirección, determinándose a través del Informe



RESOLUCIÓN N° 076-2017/SBN-DGPE-SDDI

Brigada N° 1683-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2016 (fojas 261)
que:

"(...)

4.1. Comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se superpone de la siguiente manera:

- Parcialmente con un área de 9 319,09 m² (31.84%), en ámbito inscrito a favor de la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a la Resolución N°211-2011/SBN-DGPE-SDAPE, inscrito en la Partida Registral N° 11006356** de la Oficina Registral de Sullana correspondiéndole el Registro SINABIP N° 1375 del Libro de Piura y el Registro CUS N° 45978, así mismo revisado el aplicativo SINABIP este tiene 10 procesos judiciales pendientes. Sin embargo, revisado el asiento B000011, este tiene Anotación Marginal, conformidad a la Ley 27333 y Ley 27157, se ha prescrito un área de 64 434,607 m² y un perímetro de 1 152,95 ml; en cual consta la siguiente Partida Electrónica N°11027709.
- Parcialmente con un área de 19 944,90m² (68.16%), en ámbito inscrito a favor de la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a la Resolución N°211-2011/SBN-DGPE-SDAPE, inscrito en la Partida Registral N° 11044964** de la Oficina Registral de Sullana correspondiéndole el Registro SINABIP N° 1596 del Libro de Piura y el Registro CUS N° 55449, así mismo revisado el aplicativo SINABIP este tiene 1 proceso judicial pendiente.

4.2. Así mismo mediante MEMORANDUM N°974-S2016/SBN-PP, Procuraduría Pública adjunta cuadro donde se detalla los procesos judiciales Legajos N°094-2007,076-2009,54-2010,55-2010,78-2010,118-2010,040-2011,24-2012,157-2013,174-2013,207-2015,094-2007,076-2009; y revisado los planos y las memorias descriptivas se visualiza que "el predio" solicitado por el "administrado" se superpone totalmente con la demanda que interpone Víctor Eugenio Fernandini Barreda para vía de prescripción adquisitiva de dominio sobre el terreno de 34 783,90 m² (100%), tal como detalla el (legajo 118-2010).

"(...)"

En ese contexto, "el administrado" cumplió con excluir el área que se superponía con predio de titularidad de terceros; por lo que, cumplió con subsanar la primera observación.

25.2. Respecto a la segunda observación

Sobre el particular, "el administrado" presentó copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 206); cabe precisar que "el Oficio" fue emitido con anterioridad a la emisión del Decreto Legislativo N° 1246¹; en el cual se establecía, entre otros, la prohibición de solicitar a los administrados copia del documento nacional de identidad; por tanto no corresponde evaluar el cumplimiento de la observación.

25.3. Respecto a la tercera observación

Respecto de la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", el literal j)

¹ Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 10 de noviembre de 2016

del artículo 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio, **así como implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste**, así como la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, sin perjuicio que además en la etapa correspondiente – calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.

De los documentos descritos en el vigésimo segundo y vigésimo tercer considerando de la presente resolución, se advierte que:

- La declaración jurada de autoavaluo del año 2011 (fojas 229 y 231) del predio de 34 783 m², el comprobante único de pago N° 1623 cancelado y/o presentado el 22 de marzo de 2011 (foja 230) y el recibo único de caja referido a pagos de arbitrios e impuesto predial de los años 2014 y 2015 (fojas 207) emitidos el 22 de abril de 2016; es decir con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no cumplen con la formalidad establecida en la “Directiva N° 006-2014/SBN”.
- El comprobante único de caja N° 4420 y los comprobantes únicos de pago N° 1293 y N° 1967 fueron emitidos el 22 de marzo de 2011 y 8 de agosto de 2013, respectivamente (fojas 233 y 221-222), es decir con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y; en cuanto al primer y tercer comprobante tienen por descripción el pago de formulario / autoavaluo ; en el segundo comprobante no es posible determinar si guarda correspondencia indubitable con “el predio” por cuanto refiere un área distinta y menor a “el predio” (7 000 m²) sin mayor información; por lo que, no cumplen con la formalidad establecida en la “Directiva N° 006-2014/SBN”.
- En las declaraciones juradas del impuesto predial correspondientes a los años 2016, 2015, 2014, 2012, 2011 (fojas 208-219) no se indica el área del predio y se consiga como ubicación de este a Conjunto Habitacional Punta Veleros – Sector Lado Este – Zona Alta y/o Conjunto Habitacional Punta Veleros – Rivera del mar, no alterno 10-01 M; así también el sello de la Municipalidad Distrital de Los Órganos no indica fecha de recepción. Además de ello estas corresponden a periodos anuales posteriores al 25 de noviembre 2010; por lo que de haberse realizado su presentación o pago sería después de dicha fecha. En ese contexto no cumplen con la formalidad establecida en la “Directiva N° 006-2014/SBN”.
- El Informe N° 932-2006-ADUEI-MDLO emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos, el 31 de agosto de 2006 (fojas 225) el cual recomienda la extensión de la constancia de posesión del predio de 34 783 m² sustentado en el Informe N° 190-2006-WSAP-ADUEI del 4 de setiembre de 2006 (fojas 226), la Constancia de Posesión N° 054-2006-ADUEI/MDLO (fojas 219) y la Constancia de Inscripción del predio N° 049-03-2010/MDLO/JRYF (fojas 220) ambas emitidas por la Municipalidad Distrital de los Órganos el 8 de marzo y 4 de setiembre de 2006 corresponden al predio de 34,783 m² el mismo que originalmente fue solicitado por “el administrado” en donde señala como ubicación de este a 400 metros del Muelle Artesanal FONDEPES, en el este de la Vía Carrozable a Punta Veleros, documento que en efecto fue emitido con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010. En ese contexto, se acredita la antigüedad de la posesión sin perjuicio de que los datos técnicos (linderos) deberán ser corroborados en la etapa correspondiente, toda vez que “el administrado” ha excluido el área del predio superpuesta con predio de titularidad de terceros.
- La Constancia N° 54-0302-P.PIU-S.TAL-G.P.L.P.-2006 emitida por el Gobernador del Distrito de Los Órganos, Luis Alberto Falla Zarate el 13 de junio de 2006 (fojas 224) en donde indica que “el administrado” se encuentra en





RESOLUCIÓN N° 076-2017/SBN-DGPE-SDDI

posesión desde el año 1999 del área de 34 783 m². Sobre el particular, es preciso señalar que mediante Oficio N° 961-2015-ONAGI-DGAP presentado el 7 de abril de 2015 (S.I. N° 07723-2015), que en copia fedateada se inserta al expediente (fojas 270), la Dirección de Otorgamiento de Garantías de la Oficina Nacional de Gobierno Interior señaló que el Decreto Legislativo N° 1140² no contempla "(...) en ninguna de sus disposiciones el otorgamiento de constancias o certificados de posesión alguno. Asimismo las anteriores normas que regulaban las atribuciones y funcionales de las autoridades políticas, como el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 370, Ley Orgánica del Ministerio del Interior aprobado por Decreto Supremo N° 003-2004-IN, publicado el 04 de marzo de 2004 no establecía en ninguna de las funciones generales de las Autoridades Políticas, el de otorgar constancias o certificados de posesión (...)"; por lo que este, no resulta ser documento idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión.

- Las solicitudes de constancia de posesión (fojas 227) y de inscripción (fojas 228) presentadas el 27 de junio de 2006 y 21 de diciembre de 2006 a la Municipalidad Distrital de los Órganos, estos nos acreditan la antigüedad de la posesión toda vez que no han sido suscritos por entidad pública y solamente se advierte de ellos los requerimientos efectuados a la Municipalidad Distrital de Los Órganos, de conformidad con el numeral j.5 del artículo 6.2. de la "Directiva N° 006-2014/SBN"
- Las declaraciones juradas de autoavalúo de los años 2008, 2009, 2010, 2007, 2006, 2005, 2004 y 2003 presentadas a la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 8 de marzo de 2010 (fojas 239-252 y fojas 254-255) del predio de 34 783 m² ubicado aprox. a 400 metros del muelle artesanal FONDEPES lado este vía carrozable punta velero, las mismas que fueron canceladas mediante los comprobantes únicos de pagos N° 441, 440, 439, 438, 437, 436 y 159 cancelados el 9 de marzo de 2010 y 25 de enero 2012 (fojas 232; 234-238 y 253) referidos al pago del valor del patrimonio predial del terreno ubicado aprox. a 400 metros del muelle artesanal FONDEPES lado este vía carrozable punta velero; acreditan la antigüedad de la posesión de "el predio" sin perjuicio de que la ubicación de "el predio" deberá ser corroborada en la etapa correspondiente, toda vez que "el administrado" ha excluido el área del predio superpuesta con predio de titularidad de terceros.
- Cabe precisar que, si bien la Constancia de Cumplimiento de Obligación Tributaria N° 15-2012-MDLO/JRYF emitida el 25 de enero de 2012 (fojas 223) fue emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, en ella se indica que "el administrado" ha presentado las declaraciones juradas y pago del impuesto predial de los años 2003-2012 del predio de 34 783 m², con lo cual se corroboraría lo indicado en el párrafo precedente.

² Decreto Legislativo que crea la Oficina Nacional de Gobierno Interior – ONAGI publicado en el Diario Oficial EL Peruano el 10 de diciembre de 2012.

- Los comprobantes únicos de pago N° 1653 y N° 1210 y el comprobante de caja emitidos el 19 de junio y 4 de mayo de 2006 (fojas 257-258), no indican información que permita determinar si guarda correspondencia con “el predio”, por lo que no cumplen con la formalidad establecida en la “Directiva N° 006-2014/SBN.
- La hoja de tramite N° 1098 (fojas 256) ingresada a la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 27 de junio de 2006, no indica área y/o ubicación del predio; por lo que no cumplen con la formalidad establecida en la “Directiva N° 006-2014/SBN.

De todo lo antes señalado, se concluye que, “el administrado” cumplió con subsanar la tercera observación.



25.4. Respecto a la cuarta observación

“El administrado” no ha cumplido con presentar el certificado de zonificación y vías o algún documento emitido por la municipalidad competente, a fin de acreditar la compatibilidad de uso; por lo que no cumplió con subsanar la cuarta observación.

26. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas para determinar que “el administrado” no subsanó lo requerido por esta Subdirección –como en el caso de autos– en donde se determinó que aquél subsanó tres de las cuatro observaciones señaladas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisile su solicitud 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 la solicitud de venta directa en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



27. Que, cabe precisar que mediante Decreto Legislativo N° 1272, publicado el 21 de diciembre de 2016, se ha modificado el numeral 41.1.1 del artículo 41 de la Ley N° 27444, estableciendo la posibilidad de presentar los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos en copias simples, en reemplazo de los documentos originales o copias legalizadas de éstos, las cuales deben estar acompañadas de una declaración jurada acerca de su autenticidad suscrita por los administrados.

28. Que, respecto al documento presentado el 1 de diciembre de 2016 (S.I. N° 33381-2016), mediante el cual “el administrado” solicita la devolución de los documentos (copias simples) presentados por error – según indica – con la S.I. N° 28733-2016, corresponde atender lo solicitado.

29. Que, de otro lado se deberá poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión lo contenido en la presente resolución para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 46 de “el ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, los Informes Técnicos Legales N° 056-2017/SBN-DGPE-SDDI y 083-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 y 27 de enero de 2017, respectivamente.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 076-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VICTOR EUGENIO FERNANDINI BARREDA**, por los fundamentos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión lo resuelto en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
POI 5.2.1.2.



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