

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 176-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 463-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **IVAN BERENGUEL FIGARI**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 36 518,22 m² ubicado al norte de la ciudad de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, el cual forma parte de un predio área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11040205 del Registro de Predios de Sullana, CUS N° 54994; 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 escrito presentado el 1 de junio de 2016 (S.I. N° 14356-2016) por **IVAN BERENGUEL FIGARI** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por causal d) establecida en el artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1-2). Para tal efecto, remite los documentos siguientes: **1)** certificado de búsqueda catastral emitido el 17 de febrero por la Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 3-5); **2)** memoria descriptiva de “el predio” suscrito por el ingeniero agrónomo Ciro Velásquez Medina (fojas 6-7); **3)** plano perimétrico de “el predio” suscrito por el ingeniero agrónomo Ciro Velásquez Medina (fojas 8); **4)** plano de ubicación de “el predio” suscrito por el ingeniero agrónomo Ciro Velásquez Medina (fojas 9); **5)** copia simple del certificado de habilidad



del 5 de enero de 2015, suscrito por el ingeniero Ciro Velásquez Medina (fojas 10); **6)** copia simple del contrato de donación otorgado por Rosa Úrsula Muñoz Acharte y Víctor Eugenio Fernandini Barreda en favor del "el administrado" del 17 de mayo de 2013 (fojas 11); **7)** copia simple del acta de constatación notarial de posesión emitido por el Notario Público de Los Órganos, Jorge Paul Rios Barreto el 15 de mayo de 2013 a favor de Úrsula Muñoz Acharte respecto de un predio 97 619,61 m² (fojas 12); **8)** copia simple del acta de constatación notarial de posesión emitido por el Notario Público de Los Órganos, Jorge Paul Rios Barreto el 1 de abril de 2014 a favor de "el administrado" respecto de un predio 97 619,61 m² (fojas 13); **9)** copia simple certificado de zonificación emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos (en adelante "la Municipalidad" el 19 de mayo de 2014 (fojas 14); **10)** copia simple de la constancia de posesión N° 083-2014-UR-MDL, a favor de "el administrado", emitida el 8 de mayo de 2014 (fojas 15); **11)** copia simple de la constancia de posesión N° 116-2013-UR-MDL otorgado a favor de "el administrado", emitida el 3 de octubre de 2013 (fojas 16); **12)** copia simple de la constancia emitida a favor de Rosa Úrsula Acharte, el 15 de mayo de 2008 por "la Municipalidad" (fojas 17); **13)** copia simple de la memoria descriptiva de un predio ubicado al sur de la ciudad de Lobitos (fojas 18-20); **14)** copia simple del plano perimétrico del predio de 97 619,61 m² suscrito por el arquitecto Marco Escobar Rosas en octubre de 2013 (fojas 21); **15)** copia simple de la solicitud de inspección técnica de defensa civil presentada por "el administrado" a "la Municipalidad" el 18 de diciembre de 2013 (fojas 22); **16)** copia simple de la declaración jurada de autoevaluó de los años 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 recibidos "la Municipalidad" el 13 de marzo de 2009 y 17 de mayo de 2014, respectivamente (fojas 23-46); **17)** copia simple de la solicitud de venta en donde no indicó área presentada por Úrsula Muñoz Acharte el 1 de setiembre de 2007 ante "la Municipalidad" (fojas 47); **18)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 086-042006/MDL emitida por la "la Municipalidad" el 26 de abril de 2006 (fojas 48); **19)** copia simple del Informe Legal N° 015-04-2006-ALE-MDL del 17 de abril de 2006 emitido por la Asesoría Legal de la "la Municipalidad" (fojas 51-52); **20)** copia simple del Acuerdo N° 025-de Sesión de Concejo Ordinario N° 016-042006-MDL del 17 de abril de 2006 (fojas 53); **21)** copia simple de la inspección judicial realizada el 11 de abril de 2014 por la Jueza de Única Nominación del Asentamiento Humano San Pedro de la provincia de Talara Roxana Paz Flores de Prieto (fojas 54-55); **22)** copia simple del recibo de ingreso por concepto de pago de impuesto predial del año 2013 y 2014 (fojas 56); **23)** copia simple del documento emitido por "la Municipalidad" respecto al pago del impuesto predial del año 2012-2013 (fojas 57); **24)** copia simple de la solicitud de donación de galón de esmalte negro dirigida al Sr. Víctor Fernandini del 21 de mayo de 2010 (fojas 58); **25)** copia simple del recibo de ingreso por concepto de formulario de autoavaluo de octubre de 2010 (fojas 59); **26)** copia simple del recibo de ingreso N° 003426 por concepto de pago por el valor del patrimonio predial de zona ribereña del 2002 al 2009 cancelado el 13 de marzo de 2009 (fojas 60); **27)** copia simple del recibo de ingreso N° 001707 por concepto de pago por el valor del patrimonio predial de zona ribereña del 2011 cancelado el 25 de febrero de 2011 (fojas 61); **28)** copia simple del recibo de ingreso N° 03421 por concepto de pago por formatos de declaración jurada de autoavaluo (fojas 62); y, **29)** copia simple del recibo N° 04705 pagado por Víctor Fernandini Barreda el 4 de agosto de 2004 por concepto de garantía en la concesión del albergue municipal (fojas 63).

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.



RESOLUCIÓN N° 176-2017/SBN-DGPE-SDDI

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, en el caso concreto “el administrado” solicita la venta directa en virtud del literal d) del artículo 77° de “el Reglamento” según el cual:

“(…)

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, 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, 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.

11. Que, a través del Informe de Brigada N° 852-2016/SBN-DGP-SDDI del 14 de junio de 2016 (fojas 64), se procedió a calificar la documentación técnica remitida, determinándose respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)”

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose al predio materia de solicitud gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente (100%) dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del **Estado** representado por la **Superintendencia de Bienes Nacionales-SBN** en la Partida N° **11040205** del Registro de Predios de Sullana, independizado de la partida matriz N° 11009758 y anotado en el Registro SINABIP N° 1576 del libro de Piura y registro CUS N° 54994, **cabe indicar que revisado el aplicativo SINABIP, existe un proceso judicial no concluido que corresponde al proceso de Desalojo interpuesto por la SBN en contra de Víctor Fernandini Barreda** y otros a efectos de que los demandados restituyan el predio denominado “cerro tanque de bola”, del distrito de lobitos de 70 329,48 m², el mismo que forma parte “el predio”.

4.2 Revisado el Certificado de Búsqueda Catastral, expedido por la Oficina Registral de Piura señala que: **“predio solicitado se encuentra parcialmente de manera gráfica en el ámbito de la zona de Dominio Restringido que comprende el Artículo N° 02 de la ley de Playas N°26856”**, de lo antes señalado se determinó mediante la evaluación de “el predio” con los planos que obran en la Base de Plan de Playas donde se encuentran graficadas de manera referencial la línea de Alta Marea (LAM), y la zona de Playa protegida, que “el predio” se encuentra **fuera de la zona de dominio restringido, en tanto se ubica a una distancia aprox. de 330ml de dicha línea**. Asimismo, se advierte que dentro de la zona de dominio restringido con dirección a “el predio” existen elementos que rompen la continuidad, como la carretera trocha, viviendas, tal como se visualiza en las imágenes del Google Earth.

4.3 Consultado la Base Gráfica del Instituto Nacional de Desarrollo (INADE), se verifica que “el predio”, se superpone totalmente con la área de influencia **el Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes**, institución del sector público encargada de ejecutar y administrar la infraestructura hidráulica de propósito múltiple, de promover el desarrollo sostenible de la región tumbes integrada a la economía nacional y de mejorar el nivel de vida de sus pobladores, apoyando la lucha contra la extrema pobreza en nuestra área de influencia.

4.4 Revisado el informe N°0230-2016- MINAGRI-PEBPT-DE/DDA adjuntado en el Oficio N°0242/2016-MINAGRI-PEBPT-DE/DDA de 15 de abril de 2016, expedido por el Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes-PEBPT, señala que **“... El Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes, tiene área en dominio de su propiedad, y esta se encuentra en 04 polígonos; 01, 02, 03 y 04, registrados en las P.E. N° 11007066, 11007067, 11007068 y 11007069 respectivamente, ubicadas en los Distritos de Papayal, Matapalo, Zarumilla, Aguas Verdes, San Juan de la Virgen y Tumbes, de las Provincias de Tumbes y Zarumilla del Departamento de Tumbes, además cuenta con un área de terreno llamado campamento sede, subdividido en 04 sub-lotes; sub-lote 01, sub-lote 02, sub-lote 03 y sub-lote 04; cuyas P.E. son N°11003757, 11003758, 11003759 y 11003760...”** y que contrastado con las partidas indicadas se determina que “el predio” no se superpone por encontrarse en el departamento de Piura.

4.5 Efectuada la consulta en la Base Gráfica de PERUPETRO de agosto de 2012, se verifica que “el predio” se superpone totalmente Lote VI de la Cuenca Talara de la compañía operadora SAPET DEVELOPMENT PERÚ INC suscrito el 22.10.1993 hasta el 21.10.2023 para **explotación**, asimismo, existen siete (07) pozos petroleros en desarrollo, abandonados, secos.

“(…)”

12. Que, en ese sentido de la evaluación técnica realizada en el considerando precedente, se determinó respecto de “el predio” que: **i) se superpone en un 100% con predio inscrito en la partida registral N° 11040205 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y ii) se encuentra fuera de la zona de dominio restringido, en tanto se ubica a una distancia aprox. de 330ml de dicha línea y que dentro de la zona de dominio restringido con dirección a “el predio” existen elementos que rompen la continuidad.**



RESOLUCIÓN N° 176-2017/SBN-DGPE-SDDI

4. Copia certificada del Contrato Privado de Donación de inmueble del 17 de mayo de 2013, otorgado por la sociedad conyugal conformada por Rosa Úrsula Muñoz Acharte y Víctor Eugenio Fernandini Barreda a favor de Ivan Berenguel Figari, fojas 163.
5. Copia certificada del Acta de constatación notarial de posesión del 15 de mayo de 2013, emitido por la Notaria Ríos Barreto, foja 164.
6. Copia certificada de la constancia de posesión, expedida por "la Municipalidad" el 23 de mayo de 2012, respecto a la posesión de "el predio" a favor de Rosa Úrsula Muñoz Acharte, foja 165.
7. Copia certificada de la Constancia de posesión N° 116-2013-UR-MDL, expedida por "la Municipalidad" el 3 de octubre de 2013, respecto a la posesión de "el predio" a favor de Ivan Berenguel Figari, foja 166.
8. Copia simple del DNI N° 07878585 de Ivan Berenguel Figari (foja 167).
(...)"



23. Que, a fin de dar atención a la solicitud de venta directa y revisados los documentos presentados así como los desglosados del Expediente N° 278-2014/SBNSDDI, se solicitó a "la Municipalidad" a través del Oficio N° 2193-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 170) del 3 de octubre de 2016, que informe si tanto el recibo del 13 de marzo de 2009 así como las declaraciones juradas al año 2013, presentadas por "el administrado" corresponden a "el predio" tomando en cuenta que este formaría parte de un área de mayor extensión (97 619,61 m²). Así también se le comunicó que en las referidas declaraciones juradas de autoavalúo existe discrepancia en el nombre del contribuyente.

24. Que, en atención a lo solicitado mediante Oficio N° 09-10-2016-GM-MDL (fojas 186) presentado el 7 de diciembre de 2016 (S.I. N° 33970-2016), el Gerente Municipal de "la Municipalidad", Luis Núñez Espinoza, traslada el Informe N° 204-10-2016-UR/MDL en el cual la Unidad de Rentas señala que:

"(...)"

Respecto a la discrepancia sobre el apellido del contribuyente Rosa Úrsula Muñoz Acharte, y sobre el pedido de remisión de copia de la documentación que dio mérito a su inscripción como contribuyente ante nuestra administración tributaria, alcanzó los documentos que se han podido verificar en el expediente que corresponde, encontrándose el Informe Legal N° 015-04-2006, el Acuerdo N° 025- Sesión de Concejo Ordinaria N° 016-042006-MDL, Constancia de Posesión N° 017-052012, y la Declaración Jurada de Autoavalúo del periodo del 2012 donde la contribuyente firma y anota su número de DNI (...)"

"(...)"

Sobre el pedido de información respecto al código de predio, código de contribuyente y otro, se informa que en esta oficina, no contamos con un sistema que permita identificar a los contribuyentes con códigos, solamente se tienen anotados por apellidos y nombres de acuerdo a los documentos de inscripción de predio; por lo que se informa, que se ha podido comprobar que todos los documentos adjuntos en el Oficio de la referencia, se encuentran en original en el expediente cuyo nombre del contribuyente actual es Ivan Berenguel



Así mismo, se indica que el contribuyente Rosa Úrsula Muñoz Acharte, pagó el Impuesto predial hasta el período 2013, fecha desde la que Ivan Berenguel Figari, ha presentado las Declaraciones Juradas de Autoavalo del predio en mención.”

25. Que, es preciso mencionar que revisada la documentación que adjuntó la referida municipalidad, en copia fedateada, se advierte lo siguiente:

- En el Informe Legal N° 015-04-2006-ALE-MDL del 17 de abril de 2006, asesoría jurídica de “la Municipalidad” opina que se atienda, entre otros, la solicitud de Rosa Úrsula Muñoz Acharte del 1 de setiembre de respecto de un área de terreno ribereño, ubicado en zona alta (cerros) cerca al cuartel militar para la construcción de un albergue con fines turísticos; sin embargo no se señala el área materia de solicitud.
- El Acuerdo N° 025- Sesión de Concejo Ordinaria N° 016-042006-MDL, en el cual se aprueba atender las solicitudes de las zonas ribereñas.
- La Constancia de posesión N° 017-052012 fue emitida el 23 de mayo de 2011.
- Declaración Jurada del año 2012 fue presentada por Rosa Muñoz Ancharte el 28 de febrero de 2013.

26. Que, en ese contexto mediante Oficio N° 159-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2017 (fojas 195) en adelante “el Oficio”, esta Subdirección formuló observaciones a la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, en donde se le indicó que:

“(…)

En ese sentido, de la calificación de su solicitud y de la documentación descrita en el párrafo precedente y habiendo invocado la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, conforme a los requisitos previstos en las normas antes glosadas, se advierte que usted no ha cumplido con presentar los documentos siguientes:

✓ Medios probatorios que acrediten la protección, custodia y conservación del predio con una antigüedad mayor a cinco (05) años **cumplida** al 25 de noviembre de 2010; por lo que deberá cumplir con adjuntar para tal efecto, entre otros documentos, los siguientes: **a)** Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU) y de los Recibos de Pago los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Cabe indicar, que las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regulación sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que ellas han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente; **b)** Testimonio de la Escritura pública o documento privado con certificación de firma en el que conste la transferencia de la posesión del predio a su favor; **c)** inspección judicial del predio en proceso de prueba anticipada con el objeto de verificar la posesión del predio; **d)** constancia de posesión otorgada por la Municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio; cualquier otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio; debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados de manera fehaciente con el predio materia de compraventa.

Cabe precisar, que si bien es cierto la Directiva N° 006-2014/SBN enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que alegue encontrarse en el aludido supuesto, los cuales además –según prevé- deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, también lo es que el artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1272^[1], prescribe que en todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad. **En tal sentido, usted debe presentar en copia fedateada, autenticada, legalizada, certificada, o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, la documentación detallada en el párrafo que antecede.**

“(…)”

“(…)”

Por otro lado, mediante documento presentado el 22 de julio de 2016 (S.I. N° 19529-2016) solicita se indique el valor de la valorización del inmueble al respecto hacemos de su conocimiento que el presente procedimiento se encuentra en la etapa de calificación (evaluación formal); por lo que, lo solicitado será comunicado en la etapa correspondiente.

“(…)”

[1] Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 21 de diciembre de 2016



RESOLUCIÓN N° 176-2017/SBN-DGPE-SDDI

13. Que, mediante Memorando N° 1861-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 73) del 28 de junio de 2016, esta Subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia sobre los procesos judiciales en trámite o concluidos recaídos sobre “el predio”, en atención a lo solicitado mediante Memorando N° 755-2016/SBN-PP (fojas 74) del 4 de julio de 2016 la Procuraduría Pública informó que sobre “el predio” recae un proceso judicial en trámite, el mismo que se detalla a continuación:



“(…)
1.

Expediente : 296-2013
Demandante: SBN
Demandado : Víctor Fernandini Barreda y otros
Juzgado : 1° Juzgado Civil de Talara
Materia : Desalojo
Estado : Se solicitó se expida sentencia, el juzgado ha requerido a la Municipalidad Distrital de Lobitos, que remita el expediente Administrativo que dio origen a la Resolución de Alcaldía N° 086/042006/MDL y Acuerdo de Consejo Ordinario N° 016-042006-MDL.

(…)”

14. Que, mediante Oficio N° 1368-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2017 (fojas 111), notificado el 5 de agosto de 2016 se solicitó a SAPET DEVELOPMENT PERU INC que informe si sobre “el predio” existen pozos, así como tuberías u otras instalaciones. En atención a lo solicitado, a través de la Carta N° SL-EXPD-C-061-2016 (fojas 112-113) presentado el 18 de agosto de 2016 (S.I. N° 22158-2016), el representante legal de SAPET DEVELOPMENT PERU INC informó que en el área consultada “(...) *no existen facilidades de producción visibles u otras instalaciones* (...)”.

15. Que, mediante Oficio N° 1413-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2016 (fojas 76) se solicitó a la Agencia de Promoción de la Inversión Privada –PROINVERSION que informe acerca del estado del proyecto denominado “Habilitación Urbana Privatización del Ex Cuartel Lobitos” (en adelante “el proyecto”), así como las áreas que serían materia de derecho de superficie para la ejecución de “el proyecto” y que de ser el caso remita información gráfica. En atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 01-2016/PROINVERSION/DPI/JPTI01 (fojas 77-79) presentado el 13 de julio de 2016 (S.I. N° 18511-2016), el Jefe de Proyectos en Temas Turísticos e Inmobiliarios de PROINVERSION, Aldo Laderas Parra informó que “el proyecto” se encuentra vigente pero que no se encuentra convocado a concurso público; sin embargo, cualquier acto de disposición afectaría al proceso de promoción; asimismo indica que correrá traslado al Ministerio de Defensa- Ejército del Perú el referido oficio, toda vez que según las imágenes del polígono en consulta, que adjuntó, “el predio” se superpone con las áreas inscritas en las partidas registrales N° 11040205 y N° 11011983 ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana.

16. Que, mediante documento (S.I. N° 19529-2016) presentado el 22 de julio de 2016 (fojas 80), “el administrado” solicitó que se le indique la valorización de “el predio”.



17. Que, mediante Oficio N° 2-2016/PROINVERSION/DPI/SDGP/JPTI.01 (fojas 83) presentado el 2 de agosto de 2016 (S.I. N° 20379-2016), PROINVERSION adjunta copia del Oficio N° 2-2016/PROINVERSION/DPI/SDGP/JPTI.25 con el cual se corre traslado al Ministerio de Defensa de lo solicitado por esta Subdirección.

18. Que, mediante Oficio N° 1947-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 135) del 1 de setiembre de 2016 se solicitó a PROINVERSION que verifique y de ser el caso aclare la información proporcionada a través de los Oficios N° 01-2016/PROINVERSION/DPI/JPTI01 y N° 2-2016/PROINVERSION/DPI/SDGP/JPTI.25 toda vez que según lo señalado por la referida entidad “el predio” recaería no solo en la referida partida registral N° 11040205 sino también en la partida registral N° 11011983 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana inscrito a favor del Ministerio de Defensa – MINDEF; sin embargo, habiéndose verificado las coordenadas consignadas en el plano remitido y efectuada su georreferenciación en nuestra base única, se observó que “el predio” se superpone totalmente dentro de la partida N° 11040205 y no dentro del ámbito de “el proyecto”, en tanto que este se registra en la partida registral N° 11011983 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana.

19. Que, en atención a lo solicitado mediante Oficio N° 03-2016/PROINVERSION/DPI/DGP/JPTI.01 presentado el 8 de setiembre de 2016 (S.I. N° 24368-2016), PROINVERSION señala que de la información remitida a través del Oficio N° 1947-2016/SBN-DGPE-SDDI se determinó que no existe ninguna afectación o superposición aplicable al polígono inscrito en la partida registral N° 11011983, el cual corresponde al predio que contiene el proyecto “Habilitación Urbana Privatización del Ex -Cuartel Lobitos”.

20. Que, mediante Oficio N° 1968-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 136) del 5 de setiembre de 2016, esta Subdirección solicitó a la Zona Registral N° I- Sede Sullana que emita el certificado de búsqueda catastral de “el predio”. En atención a lo solicitado, la Zona Registral N° I Sede Piura emite el certificado de búsqueda catastral el 7 de setiembre de 2016 (fojas 173) en donde indica que “el predio” se superpone con la referida partida registral N° 11040205.

21. Que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID con el que a manera de consulta cuenta esta Superintendencia se advirtió que “el administrado” mediante formulario N° 010-SBN-SDDI presentado el 18 de setiembre de 2016 (S.I. N° 16996-2016), pedido que se tramitó en el Expediente N° 278-2014/SBN, solicitó la venta directa del predio de 56 401,25 m² ubicado en el distrito de Lobitos, inscrito en la referida partida registral N° 11040205. Es preciso señalar que, mediante Resolución N° 978-2014/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2014 se declaró improcedente lo solicitado.

22. En ese contexto, a fin de dar atención a lo solicitado mediante Constancia N° 378-2016/SBN-SGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2016 se desglosó del Expediente N° 278-2014/SBNSDDI e incorporó al presente procedimiento los siguientes documentos:

“(…)”

1. Copias certificadas de las Declaraciones Juradas de Auto Avalúo respecto de los años 2002 al 2013, emitidas por la Municipalidad Distrital de Lobitos (en adelante “la Municipalidad”) en relación al predio de 97 619,61 m² ubicado al Norte de la ciudad de Lobitos, en la zona alta en el lado derecho del acceso carrozable a Cabo Blanco, distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura (en adelante “el predio”), fojas 137-160.
2. Copia Certificada de los recibos de pago por concepto de pago del impuesto predial emitido por “la Municipalidad” respecto del año 2010, foja 161.
3. Copia Certificada de los recibos de pago por concepto de pago del impuesto predial emitido el 13 de marzo de 2009 por “la Municipalidad” respecto del año 2002 al 2009, foja 162.





RESOLUCIÓN N° 176-2017/SBN-DGPE-SDDI

27. Que, es conveniente precisar que “el Oficio”, fue notificado el 20 de enero de 2017, en el domicilio indicado en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución el cual fue ratificado por “el administrado” en el escrito señalado en el décimo sexto considerando de la presente resolución, teniéndose por bien notificado. 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 13 de febrero de 2017.

28. Que, conforme consta de autos, hasta la fecha de la emisión de la presente resolución “el administrado” no cumplió con lo solicitado en “el Oficio”, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario - SID (fojas 196), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles sus pedidos 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 lo señalado en los considerandos precedentes, así como los requisitos exigidos por la normativa vigente y que en caso sustente sus pedidos en copia simples deberán estar acompañadas de la declaración de autenticidad conforme al numeral 41.1.1 del artículo 41° de la Ley N° 27444.

29. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el 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° 018-2017/SBN-SG del 27 de febrero de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 203 -2017/SBN-DGPE-SDDI de 15 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **IVAN BERENGUEL FIGARI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el vigésimo noveno considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.4



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