

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 201-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 460-2015/SBNSDDI, que contienen la solicitud presentada por **VICTORIANO ELMER HERNÁNDEZ VERÁSTEGUI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 18 309,41 m², que forma parte de un área de mayor extensión, ubicado en el Sector Talara, al costado de la carretera Panamericana Norte, Distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura; inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, signada con CUS N° 45908, en adelante “el predio”; y,

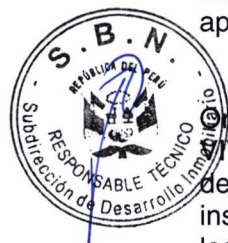


CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 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 el Decreto Supremo N° 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 7 de agosto de 2015 (S.I. N° 18156-2015), Victoriano Elmer Hernández Verástegui (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, por la causal prevista en el inciso d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** certificado de búsqueda catastral de “el predio” del 26 de febrero de 2014, expedido por la Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 7); **d)** plano perimétrico - ubicación de “el predio” (PP-01), de agosto de 2014 (fojas 8); **e)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continúa y pacífica del 20 de enero de 2014, expedido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 9); **f)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y

pacífica del 15 de junio de 2015, expedido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 10); **g)** acta de inspección judicial del 20 de agosto de 2005, expedido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 11); **h)** acta de inspección judicial de constatación del 5 de noviembre de 2000, expedido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 12); y, **i)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno y bien inmueble en forma pública, continua y pacífica del 3 de julio de 2013, expedido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 13).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo **es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado** o de la entidad que pretenda enajenarlo.

9. Que, 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe de Brigada N° 1364-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2015 (fojas 15), el cual concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 201-2017/SBN-DGPE-SDDI

"(...)"

4.1 El predio materia de solicitud con un área de 19,538.10 m², se encuentra de la siguiente manera:

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

4.2 Se comparó gráficamente el plano presentado por el solicitante con el plano base de PerúPetro, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone totalmente con el lote IV (contrato de explotación petrolífera con la compañía operadora GMP S.A.) en la cuenca Talara, con fecha de suscripción 05-04-2015.

4.3 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base gráfica de solicitudes de ingreso, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone con las siguientes solicitudes de ingreso: 15596-2009, 11592-2014 y 12311-2014.

4.4 El plano materia de solicitud se superpone totalmente con el área de reserva urbana, según el plano catastral Talara 2004 (Municipalidad de Talara).

4.5 Existe discrepancia en área entre el área solicitada (18,309.41 m²) y el área gráfica obtenida según el desarrollo del cuadro de datos técnicos del plano perimétrico (19,538.10 m²), asimismo el solicitante presentó plano perimétrico con un área de 19,539.412 m² y la memoria descriptiva con un área de 18,309.41 m².

"(...)"

11. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la evaluación de los antecedentes registrales, se desprende que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la Partida N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana; asimismo, se advierte que "el predio" se superpone con el Lote IV, respecto del cual existe un contrato de explotación petrolífera con la compañía operadora GRAÑA Y MONTERO PETROLERA S.A.

12. Que, en virtud de lo expuesto, mediante Oficio N° 2533-2015/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2015, esta Subdirección solicitó a PERUPETRO S.A., nos informe sobre la existencia de pozos, tuberías u otras instalaciones que se ubiquen en la superficie de "el predio" (fojas 19). Cabe precisar que, mediante Oficio N° 2551-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2015 (fojas 19), se comunicó a "el administrado", respecto de la información solicitada a PERUPETRO S.A.

13. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante escrito GGRL-SUPC-GFST-075-2016, presentado el 10 de febrero de 2016 (S.I. N° 03088-2016), PERUPETRO S.A. nos informa que en "el predio" no existe pozos ni líneas de producción o baterías; sin embargo, nos indica que harán la consulta a la empresa operadora GRAÑA Y MONTERO PETROLERA S.A., para que informe si realizarán proyectos futuros sobre "el predio" (fojas 22). En tal sentido, mediante escrito GGRL-SUPC-GFST-0170-2016, presentado el 2 de marzo de 2016 (S.I. N° 04804-2016), PERUPETRO S.A. nos informa que la empresa operadora GRAÑA Y MONTERO PETROLERA S.A., desarrollará sus proyectos de perforación de acuerdo al Contrato de



Licencia para la Explotación Petrolífera, y que en su momento demandará la instalación de una infraestructura para la etapa de producción de pozos. Cabe resaltar que, "el predio" se encuentra en un área con alto potencial para desarrollar las formaciones Mogollón, Mesa y Ancha.

14. Que, en atención a lo expuesto, con la finalidad de actualizar el informe de brigada descrito en el décimo considerando de la presente resolución, se emitió el informe de Brigada N° 1813-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2016 (fojas 30), el cual concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 "El predio" se superpone totalmente con el predio de mayor extensión denominado "Hacienda La Brea y Pariñas" cuya titularidad es a favor del **Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, inscrita en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana, con Registro SINABIP N° 1305 del Libro de Piura y **CUS N° 45908**.

4.2 El área solicitada de "el predio", presenta discrepancias: el área en el formulario de solicitud, la memoria descriptiva y las actas de inspección judicial de constatación de posesión de fechas 05-11-2000, 20-08-2005, 20-01-2014 y 15-06-2015 indica que es de **18 309,41 m²**, sin embargo, el área que se indica en el Certificado de Búsqueda Catastral es de **11 998,88 m²**, mientras que el área que se indica en el Plano Perimétrico y el acta de inspección judicial de fecha 03-07-2013 es de **19 539,41 m²**, luego de revisada la documentación técnica adjuntada por "el administrado"

4.3 "El predio" se ubica gráficamente en la totalidad de su área (100%) en la jurisdicción del distrito de **Pariñas**, mas no en su totalidad sobre el distrito de La Brea, como se ha consignado tanto en la solicitud, memoria descriptiva, plano perimétrico y actas de inspección judicial presentados por "el administrado", según la Base Única de la SBN y la Base Temática de la PCM que obran en esta Superintendencia.

4.4 "El predio" se encuentra dentro del ámbito del **lote IV** con contrato de explotación de la Compañía operadora **GMP S.A.**, en la cuenca Talara, con fecha de suscripción 31-03-2015. Mediante Carta CGRL-SUPC-GFST-0170-2016 **PERUPETRO S.A. insta a esta Superintendencia a considerar el compromiso contractual que mantiene con GMP S.A.** a lo largo de la vigencia del Contrato de Licencia – Lote IV.

4.5 Respecto a la ocupación de "el predio", se observa que no existirían indicios de actividad posesoria por medio de obras civiles de carácter permanente ni en el año 2004 ni en el año actual, sólo se observa un cerco perimétrico con estacas de madera y púas en la circunscripción de "el predio" y no se pudo establecer de manera indubitable la fecha aproximada de inicio de la construcción de este cerco, de acuerdo a las imágenes satelitales del programa Google Earth y Google Street View.

"(...)"

15. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 237-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 34), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado", observando lo siguiente:

"(...)

En ese sentido, de la calificación de su solicitud y de la documentación acompañada se ha determinado que estas son insuficientes para demostrar el requisito de la posesión superior a 5 años; en la medida que, en las actas de inspección judicial correspondientes a los años 2000 y 2005 emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos del distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, se señala, entre otros, como colindancias terrenos eriazos no describiendo mayor información técnica. En tal sentido, al no contar las aludidas actas con datos exactos que permitan establecer la ubicación de "el predio"; no resulta posible determinar la correspondencia indubitable con éste.

Asimismo; respecto de las actas de inspección judicial del 2013, 2014 y 2015, han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan ser documentos idóneos para acreditar la causal invocada. Cabe destacar que de la revisión de los documentos presentados, existe discrepancia



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 201-2017/SBN-DGPE-SDDI

en el área de "el predio", por un lado las actas de inspección judicial de constatación de posesión de fechas 05-11-2000, 20-08-2005, 20-01-2014 y 15-06-2015 consignan **18 309,41 m²**, mientras que el certificado de búsqueda catastral consigna un área de **11 998,88 m²**, asimismo el área que se indica en el Plano Perimétrico y el acta de inspección judicial de fecha 03-07-2013 es de **19 539,41 m²**; por tal motivo, deberá realizar la aclaración del área presentando nueva documentación técnica como:

- Plano Perimétrico de "el predio" en sistema de coordenadas UTM, Datum PASAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación de áreas, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado y habilitado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
- Plano de ubicación de "el predio" en escala 1/1000 o 1/1500.
- Memoria Descriptiva de "el predio" (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado.

En virtud de lo expuesto, sírvase presentar nuevos medios probatorios que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; para lo cual, deberá presentar cualquiera de los siguientes documentos:

- a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU) y de los Recibos de Pago de 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 regularización 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) Acta de 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 instrumento 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, 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 tanto, se hace de su conocimiento que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de **dos (02) días hábiles**, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su



solicitud y disponerse el archivo correspondiente.
“(…)”

16. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir básicamente dos observaciones concretas: i) presentar documentos en los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de “el predio”, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; toda vez que las actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continúa y pacífica, emitidas el 3 de julio de 2013, el 20 de enero de 2014 y el 15 de junio de 2015 por el por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 9, 10 y 13) han sido otorgadas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, de igual forma las actas de inspección judicial – constatación emitidas el 20 de agosto de 2005 y el 5 de noviembre de 2000 por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 11 y 12), las cuales si bien ha sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, no es posible establecer la correspondencia con “el predio” en la medida que sólo indican área y como colindancias terrenos eriazos; y, ii) deberá realizar la aclaración del área presentando nueva documentación técnica, toda vez que de la revisión de los documentos presentados, se advierte discrepancia en el área de “el predio”.



17. Que, respecto de la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, el literal k) remite al literal j) 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, **implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste**, así como que **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.



18. Que, en virtud de lo expuesto, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a “el administrado” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisile su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.



19. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (Av. Mártires Petroleros B-3-H, Talara, Pariñas – Talara – Piura) (fojas 1). Asimismo, puede advertirse que “el Oficio” fue recibido por “el administrado”, quien se identificó con su Documento Nacional de Identidad N° 33572858, negándose a firmar, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación N° 156903 – Característica del Domicilio: Pared: No se indica, Color: Cemento, N° de Pisos: 1, Puerta: Fierro, Color: Gris, Suministro: No se indica). En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto por los incisos 21.1 y 21.3 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.¹

20. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 30 de enero de 2017, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más dos (2) días por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 23 de febrero de 2017**.

¹ Artículo 21.- Régimen de Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(…)

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.



RESOLUCIÓN N° 201-2017/SBN-DGPE-SDDI

21. Que, dentro del plazo legal otorgado, “el administrado” mediante escrito presentado el 16 de febrero de 2017 (S.I N° 04743-2017) (fojas 36), pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección, con la presentación de la documentación siguiente: **a)** 8 fotografías sin fecha de emisión (fojas 39); **b)** copia certificada del documento nacional de identidad de Maritza Verónica Vilela Cruz (fojas 43); **c)** copia certificada del documento nacional de identidad de Pablo More Rondoy (fojas 44); **d)** copia certificada del documento nacional de identidad de Carlos Enrique Cruz Salazar (fojas 45); **e)** copia certificada del Certificado de Búsqueda Catastral de “el predio”, del 26 de febrero de 2014, expedido por la Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 46); **f)** copia certificada del plano perimétrico - ubicación (PP-01), de enero de 2014 (fojas 48); **g)** copia certificada del plano emitido por el Área de Catastro de la Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 49); **h)** copia certificada de la memoria descriptiva de “el predio” (fojas 50); **i)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio” (N° 01), de julio de 2014 (fojas 51); **j)** copia certificada del acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica, emitida el 15 de junio de 2015 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 53); y, **k)** copia certificada del acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida el 5 de noviembre de 2000 por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos (fojas 54). Cabe precisar que, de la lectura de la aludida solicitud se advierte que “el administrado” hace referencia a un oficio y un expediente que corresponde a un procedimiento petitionado por otro administrado.

22. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto y décimo séptimo considerando 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, conforme se detalla a continuación:

22.1 Respetto de la primera observación:

- Las 8 fotografías sin fecha, constituyen documentos privados, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la citada Directiva².
- Las copias certificadas de los documentos de identidad presentados (fojas 43, 44 y 45) no son de “el administrado”; así como tampoco resultan idóneos para la acreditación formal del ejercicio de posesión en “el predio”.
- Las copias certificadas de las 2 actas de inspección judicial; debe tenerse en cuenta que las mismas han sido materia de evaluación por esta Subdirección tal como se señala en el décimo sexto considerando de la presente resolución; lo cual conlleva a una de las observaciones señaladas en “el oficio”.

² Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Domino Privado Estatal de Libre Disponibilidad (...)

6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

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

(...)

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

Por lo expuesto, “el administrado” no ha cumplido con subsanar la primera observación.

22.2 Respetto de la segunda observación:

Mediante Informe de Brigada N° 316-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2017 (fojas 55), se procedió a evaluar los documentos técnicos adjuntados por “el administrado”, concluyéndose, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)”

4.1 La documentación técnica adjuntada por “el administrado” **presenta tanto deficiencias técnicas como discrepancias entre sí**, respecto al área y perímetro consignados que corresponderían a “el predio”, obteniéndose una diferencia entre dimensiones de hasta 34.47%, que excede los límites máximos tolerables, no pudiendo determinarse ni aclararse cuales son las dimensiones de este, que resulta necesario establecerlas para atender la solicitud de compraventa directa.

“(…)”

En atención a lo expuesto, se advierte que la documentación adjuntada por “el administrado” presenta deficiencias técnicas, que generan discrepancias respecto del área y el perímetro de “el predio”. Asimismo, puede observarse que el certificado de búsqueda catastral y la memoria descriptiva (fojas 46 y 50) han sido materia de evaluación por esta Subdirección, tal como se describe en el tercer considerando de la presente resolución.

En tal sentido, “el administrado” no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

23. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones, por tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar dicha solicitud teniendo en cuenta las observaciones efectuadas en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

24. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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 Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0238-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VICTORIANO ELMER HERNÁNDEZ VERÁSTEGUI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el vigésimo cuarto considerando de la presente resolución

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.4



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