

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0057-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de enero de 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 1261-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS ENRIQUE MOSTACERO MORALES, EDUARDO ALVARADO RUIZ, MARY ALICIA SAAVEDRA, CARINA RAMOS SIANCAS y FREDY GILMAR CAMARENA MEJIA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 134 79,42 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Puerto Menor, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**


1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el TUO de la Ley) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar 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 (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 11 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39592-2019), **LUIS ENRIQUE MOSTACERO MORALES, EDUARDO ALVARADO RUIZ, MARY ALICIA SAAVEDRA, CARINA RAMOS SIANCAS y FREDY GILMAR CAMARENA MEJIA** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta de "el predio" sustentando su requerimiento en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copias simples de los documentos nacionales de identidad de "los administrados" (fojas 9); **2)** contrato de transferencia de posesión de bien inmueble del 8 de noviembre de 2019 (fojas 14); **3)** copia simple del Oficio N° D000435-2019-DDC PIU/MC del 8 de agosto de 2019 emitido por el Ministerio de Cultura (fojas 18); **4)** copia simple de la memoria descriptiva de julio




de 2019, suscrito por el ingeniero Jorge Daniel Rosas Paucar (fojas 21); **5)** copia simple del plano de ubicación de julio de 2019, suscrito por el ingeniero Jorge Daniel Rosas Paucar, CIP 15322 (fojas 25); **6)** copia simple del comprobante de pago N° 0047885 del 12 de setiembre de 2019, emitido por la Municipalidad Distrital de La Brea (fojas 26); **7)** copia simple del recibo de ingresos N° 084051 del 12 de setiembre de 2019, emitido por la Municipalidad Distrital de La Brea (fojas 27); **8)** copia simple del certificado de búsqueda catastral (fojas 31); **9)** copia simple de la memoria descriptiva de junio de 2019, suscrita por el ingeniero Jorge Daniel Rosas Paucar, CIP 15322 (fojas 34); **10)** copia simple del plano de ubicación de julio de 2019, suscrito por el ingeniero Jorge Daniel Rosas Paucar, CIP 15322 (fojas 35); y, **11)** copia simple del plano perimétrico de julio de 2019, suscrito por el ingeniero Jorge Daniel Rosas Paucar, CIP 15322 (fojas 36).



**4.** Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").



**5.** Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



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

**7.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 009-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2020 (foja 41), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) El Sector 1 de 9 006,19 m<sup>2</sup> (6,08 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 47), con CUS N° 45908.
- ii) El Sector 2 de 1 400,08 m<sup>2</sup> (0,95 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 47), con CUS N° 45908.
- iii) El Sector 3 de 109 787,03 m<sup>2</sup> (74,16 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado - SBN en la partida registral N° 11069553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 46), con CUS N° 133985.



## RESOLUCIÓN N° 0057-2020/SBN-DGPE-SDDI



- iv) El Sector 4 de 27 854,55 m<sup>2</sup> (18,81 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado - SBN en la partida registral N° 11069559 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 44).
- v) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a setiembre de 2019, se encontraba desocupado, constituyendo terreno eriazo de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.
- vi) Según lo consignado en las Fichas Técnicas N° 430-2016/SBN-DGPE-SDAPE y 427-2016/SBN-DGPE-SDAPE asociadas a los CUS N° 88791 y N° 88303 respectivamente, que contienen las inspecciones oculares realizadas por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal el 6 de abril de 2016 a dos terrenos colindantes de 127 937,49 m<sup>2</sup> cada uno y que abarcan 92,97% de "el predio", se constató que se encontraban desocupados, siendo de naturaleza eriaza, sin algún tipo de servicio básico.



8. Que, en tal sentido, la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", establece como requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



9. Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

10. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v) del séptimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>1</sup>, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a setiembre de 2010, "el predio" se encontraba totalmente desocupado, constituyendo terreno eriazo de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros. Asimismo, en las Fichas Técnicas N° 0427 y 0430-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 39), que contienen la inspección ocular realizada el 6 de abril de 2016 a un ámbito que representa un 92,97% de "el predio", se advirtió, que constituye un terreno de naturaleza eriaza con grandes montículos de tierra, basura y vegetación inorgánica formando un alto porcentaje de ocupación, siendo que el ámbito restante se encontraba libre de ocupación.

<sup>1</sup>Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"  
6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

11. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que en el presente caso no se cumple con los requisitos descritos en el noveno considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", en la medida que el área materia de interés se encontraba desocupada; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por "los administrados".

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que "la administrada" pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 059-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero 2020, y el Informe Técnico Legal N° 058-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LUIS ENRIQUE MOSTACERO MORALES, EDUARDO ALVARADO RUIZ, MARY ALICIA SAAVEDRA, CARINA RAMOS SIANCAS y FREDY GILMAR CAMARENA MEJIA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Artículo 3°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese  
P.O.I.N° 20.1.1.8



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