

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0362-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 102-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS FRANCISCO ITURRI PYE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 150 000.00 m² (15,0000 ha) ubicada en el distrito y provincia Paíta, departamento de Piura, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 (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 24 de enero del 2020 (S. I. N.° 02018-2020), **CARLOS FRANCISCO ITURRI PYE** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 01). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia literal de la partida N.°11107448 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 3); **b)** memoria descriptiva suscrito por el Ing. Agrónomo, José Luis Sanchez Yarleque (fojas 9); **c)** plano perimétrico y ubicación suscrito por el Ing. Agrónomo, José Luis Sánchez Yarleque (fojas 10); **d)** copia simple de la constancia de inspección de terreno en

posesión, emitido por el Juez de Paz de Unión Nominación de Caleta, La Tortuga el 28 de mayo de 2003 (fojas 11); y, e) copia simple de la constancia de inspección ocular, emitido por el Juez de Paz de Única Nominación del Centro Poblado La Tortuga, Provincia de Sechura el 13 de setiembre de 2010 (fojas 12).

4. Que, el procedimiento de 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, 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.

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 225-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020 (fojas 14), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Se superpone con un área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 11107448 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 3), con CUS N° 56668.
- ii) Se encuentra afectado en 1.10 m² (0.001%) por Propiedad Restringida de la Red Vial Departamental Dv. Yacila – La Islilla – Tortuga – La Casita – San Pablo – San Pedro – Emp. PE – 1NK (Dv. Sechura) (Km. 4 + 700 al 101 + 194), aprobada mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 656-2015/GOBIERNO REGIONAL PIURA -GR de fecha 03 de noviembre de 2015.
- iii) No tiene zonificación dado que se encuentra fuera del ámbito de aplicación del Plano de Zonificación Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Paita, aprobado mediante Ordenanza Municipal 020-2010-CPP de fecha 28 de diciembre de 2010.

iv) Según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre enero del 2010 hasta diciembre del 2019, es de naturaleza eriazas, en condición de desocupado, ubicado en zona plana, cubierta por vegetación local, delimitada por una vía carrozable y terrenos eriazos. Asimismo, no presenta delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros y colinda principalmente con terrenos eriazos.

9. Que, es preciso indicar que revisado, el Sistema Nacional de Bienes Estatales - SINABIP, se advierte en el legajo digital del CUS N.º 56668, la Ficha Técnica N° 0193-2011/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 21), que fue emitida en mérito a la inspección técnica realizada el 20 de enero de 2011, en donde los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal indican que el área de mayor extensión (34, 995 497.22 m²), de la cual forma parte de “el predio”, no cuenta con servicios básicos de agua ni desagüe por encontrarse colindante al litoral y se encuentra libre, sin cerco ni ocupación estable.

10. Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77º^[1] de “el Reglamento”: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “primer requisito”); **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles (en adelante “segundo requisito”); **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte de “el predio” (en adelante “tercer requisito”); y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente (en adelante “cuarto requisito”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77º de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

12. Que, en el caso concreto, de las imágenes satelitales del Google Earth^[2], se advierte que durante el período comprendido entre el año 2010 al 2019 “el predio” se encuentra en condición de desocupado, cubierta por vegetación local y además no presenta delimitación o cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros.; lo cual se condice con lo advertido en la inspección técnica del 20 de enero de 2011 en donde se advirtió que un área de mayor extensión, de la que forma parte “el predio”, se encuentra libre, sin cerco ni ocupación estable; en ese sentido se concluye que “el administrado” no ejerce posesión consolidada respecto de “el predio”, con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual no cumple con el “primer requisito”.

13. Que, en relación a la documentación detallada en el tercer considerando de la presente resolución, entre las cuales se encuentran aquellas con las que “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de la posesión, debemos indicar que éstas no causan convicción a esta Subdirección, al haberse determinado en el considerando que antecede la improcedencia de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde precisar que “el predio” se superpone con derecho a vía en 1.10 m² (0.001%); sin embargo, conforme se indica en el informe preliminar esto deberá ser confirmado o descartado en la inspección técnica de “el predio”; lo que se deberá considerar si “el administrado” requiere nuevamente la venta directa de “el predio” por causal de venta directa distinta al literal c) del artículo 77º de “el Reglamento” y se advierte cumplimiento de los requisitos formales.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N°0451-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 julio del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0409-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2020.

[1] Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

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

[2] 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CARLOS FRANCISCO ITURRI PYE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario