



RESOLUCIÓN N° 1187-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 362-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MOISÉS AMÉRICO JARA SOLDEVILLA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 427,60 m², ubicado en el sector ENACE, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante "el predio".

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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 23 de mayo de 2017 (S.I. N.° 15894-2017) **MOISÉS AMÉRICO JARA SOLDEVILLA**, en adelante "el administrado", solicita la venta directa de "el predio" por posesión consolidada [casual d) del artículo 77° de "el Reglamento"] (fojas 1); para tal efecto, adjunta entre otros la documentación siguiente: **1)** copia simple del certificado de búsqueda catastral de fecha 17 de junio de 2016 (fojas 02); **2)** copia simple del plano perimétrico (plano N° 1 de mayo de 2016), plano de ubicación y memoria descriptiva S/N, expedidas por SUNARP (fojas del 04 al 06); y, **3)** actas de inspección judicial de constatación de posesión de fechas 03 de abril de 2004, 24 de mayo de 2010 y 17 de diciembre de 2016 emitidas por el Juzgado de Paz Única de Talara (fojas 07 al 09).

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



Nº 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 Nº 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva Nº 006-2014/SBN").

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva Nº 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.

6. Que, por su parte, el artículo 32º 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de "la Directiva Nº 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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, evaluada la documentación técnica adjuntada por "el administrado", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 057-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017 (foja 10), con el cual se concluyó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** es de titularidad del Estado, inscrito en la partida registral N.º 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N.º 45908; y **ii)** respecto del cumplimiento de la causal de venta directa se puede advertir que los documentos presentados por "el administrado" corresponden al predio materia de solicitud, además se debe tener en cuenta que en el acta de inspección judicial de constatación de fecha 24 de mayo de 2010 se indica que el predio se encuentra cercado con palos de maderas despintadas y estaca de algarrobo todo el perímetro, concordando con las imágenes de Google Earth de fecha 14 de junio de 2016 en el que se observa que por el lado Frente, por el lado derecho y por el lado izquierdo de "el predio" se encuentra con un cerco perimétrico de palos de madera.

9. Que, habiéndose determinado que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye un bien inmueble de dominio privado y de libre disponibilidad, corresponde que esta Subdirección evalúe si cumple los requisitos establecidos por la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento": **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada; por lo está Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de las causales antes referidas, cuyo presupuesto común es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.

10. Que, cabe señalar que "el administrado" en su solicitud de venta directa adjunta actas de inspección Judicial de constatación de posesión de fechas 03 de abril del 2004 y 24 de mayo del 2010 con lo cual acredita *formalmente* la posesión del predio desde antes del 25 de noviembre de 2010, sin embargo mediante Informe de Brigada N.º 316-2018/SBN-DGPE-SDDI profesionales de esta Subdirección concluyen que de la inspección realizada el 27 de





RESOLUCIÓN N° 1187-2019/SBN-DGPE-SDDI

marzo del 2018 la cual dio mérito a la Ficha Técnica N° 0052-2018/SBN-DGPE-SDDI corroboraron que "el predio" se ubica aproximadamente a 260 metro al norte del Programa de habilitación Urbana Felipe Santiago Salaverry – primera Etapa, conocido como "ENACE", verificándose que la totalidad del área solicitada no se encuentra cercada con obras civiles que impidan el acceso a terceros, encontrándose únicamente algunos palos de madera sin cerramiento y postes de PVC con concreto en el lindero frontal demolidos, encontrándose "el predio" totalmente desocupado, sin poseionarios, sin edificaciones, ni tampoco se observó que exista alguna actividad sobre el mismo.

11. Que, de lo señalado en el considerando precedente se ha determinado en campo que la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por la causal d) establecida en el artículo 77° de "el Reglamento"; los cuales han sido detallados en el noveno considerando de la presente resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

12. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1387-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1434-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **MOISÉS AMÉRICO JARA SOLDEVILLA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

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