

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 157-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de febrero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 543-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MIGUEL DE LA ROSA TORO NALVARTE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 28 777 m² ubicado en la Ex Hacienda Lobitos, distrito de El Alto, 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, 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 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 04 de julio de 2016 (S.I. N° 17448-2016), Miguel de la Rosa Toro Nalvarte (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copias certificadas de las inspecciones oculares realizadas por el Juzgado de Paz de Única Nominación del distrito El Alto, provincia de Talara emitidas el 12 de abril de 2002 y el 12 de diciembre de 2004 respecto de un área de 63 384,40 m² (fojas 4); **2)** copia certificada del plano perimétrico P - 01 respecto de un área de 63 384,40 m² de diciembre de 2007 (fojas 6); **3)** inspecciones oculares realizadas por el Juzgado de Paz única Nominación del distrito El Alto emitidas el 13 de julio de 2007 y 4 de marzo de 2012 respecto de un área de 28 777 m² (fojas 8); **4)** copia certificada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de El Alto emitida el 4 de octubre de 2007 (fojas 10); **5)** copia certificada del




Informe N° 298-2007/MDE-DIDU-UCYCYMA-WSF emitido el 4 de octubre de 2007 por la Dirección de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital El Alto (fojas 11); **6)** copia certificada de las declaraciones juradas de autovalúo y pago del impuesto predial del año 2012 al año 2016 cancelados el 3 de junio de 2016 (fojas 14); **7)** copia certificada de las declaraciones juradas de autovalúo y pago del impuesto predial de los años 2008 al 2011 cancelados el 9 de setiembre de 2011 (fojas 25); **8)** copias certificadas de las declaraciones juradas de autovalúo de los años 2006 y 2007 emitidos el 2 de abril de 2007 (fojas 34); **10)** memoria descriptiva de junio de 2016 suscrita por el arquitecto Juan Andonaire Contreras (fojas 43); **11)** plano de localización U – 01 de mayo de 2016 suscrita por el arquitecto Juan A. Andonaire Contreras (fojas 45); y, **12)** plano “medidas perimétricas” de mayo de 2016, suscrito por el arquitecto Juan A. Andonaire Contreras (fojas 46).



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, 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. En concordancia con ello, 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.



6. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

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, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Brigada N° 1005-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2016 (fojas 47) actualizado mediante el Informe Preliminar N° 282-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2019, concluyendo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se superpone parcialmente en 12 062,85 m² (que representa el 41,92% de “el predio”), con el ámbito de mayor extensión denominado Ex “Hacienda Lobitos” inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 11009758 del Registro de Predios del Oficina Registral de Sullana, signado con CUS N° 45907.



RESOLUCIÓN N° 157-2020/SBN-DGPE-SDDI

- ii) Se superpone parcialmente en 239,98 m² (que representa el 0,83% de "el predio"), con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 11006331 del Registro de Predios del Oficina Registral de Sullana, signado con CUS N° 55406.
- iii) Se superpone parcialmente en 16 474,17 m² (que representa el 57,25% de "el predio") con el ámbito de mayor extensión denominado "El Buitre" inscrito a favor de PETROPERÚ S.A. en la partida registral N° 11081904 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana.
- iv) El predio denominado "A.H. Cabo Blanco" inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Talara en la partida registral N° 03005134 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana presenta duplicidad registral conforme el siguiente detalle:
- En un área de 5 286,49 m² (18,37%) con el predio inscrito en la partida registral N° 11009758 (CUS 45907).
 - En un área de 239,98 m² (0,83%) con el predio inscrito en la partida registral N° 11006331 (CUS 55406).
 - En un área de 6 353,46 m² (22,08%) con el predio inscrito en la partida registral N° 11081904.
- v) En el asiento D00016 de la partida registral N° 11009758, obra anotada la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda de prescripción adquisitiva presentada por Mario Ricardo Ganoza Vega contra esta Superintendencia, en virtud al expediente judicial N° 5104-2010-14-3102-JR-CI-01 afectando la libre disponibilidad del área de 12 062,85 m² (que representa el 41,92% de "el predio").

9. Que, en relación al área de 16 474,17 m² que representa un 57,25% de "el predio" y que se superpone parcialmente con un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11081904 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana cuyo titular es PETROPERÚ S.A.; es preciso indicar que, toda vez que el mismo no se encuentra inscrito a favor del Estado no es posible que se evalúen actos de disposición, según lo dispuesto en el artículo 32^o1 de "el Reglamento".

10. Que, al momento de evaluarse "el predio", en el Informe Preliminar se determinó que el área de 12 062,85 m² (representa el 41,92% de "el predio"), si bien se encuentra inscrito a favor del Estado, se advirtió que sobre la partida registral N° 11009758 recaía una medida cautelar de no innovar con anotación de demanda.

¹ Artículo 32.- De la capacidad para aprobar los actos

El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales, conforme con las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante y por:

1. La SBN, para aquellos de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales, para aquellos de su propiedad o del Estado que estén bajo su administración.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.



11. Que, en tal sentido al haberse determinado, en esa oportunidad que el 0,83% de "el predio" que es un bien de dominio privado del Estado y en la medida que "el administrado" peticiona la venta directa de "el predio" amparándose en el numeral d) del artículo 77° de "el Reglamento", corresponde a esta Subdirección evaluar su requerimiento en el marco de la causal invocada, la que prevé los siguientes 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 de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. 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.

13. Que, asimismo esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "el administrado" determinándose que:

- Las copias certificadas de las actas de inspección ocular posesoria suscritas por el Juez de Paz de Única Denominación del distrito de El Alto, Julio Palacios Escobedo el 12 de abril de 2002, 12 de diciembre de 2004, 13 de julio de 2007; es de precisar que dichos documentos no cuentan con datos técnicos suficientes para poder determinar la correspondencia con "el predio", por lo tanto, no es idóneo para acreditar formalmente la posesión en el mismo.
- Las copia certificada del acta de inspección ocular posesoria suscrita por el Juez de Paz de Única Denominación del distrito de El Alto, Julio Palacios Escobedo el 4 de marzo de 2012, es de señalar que, dicho documento ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, siendo que no resultaría idóneo para acreditar formalmente la antigüedad de posesión en "el predio".
- Las copias certificadas de las declaraciones juradas (HR y PU) correspondientes a los periodos 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 pagadas el 9 de setiembre de 2011 y 3 de junio de 2016; es decir con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar formalmente la antigüedad de posesión con anterioridad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010.

14. Que, en ese contexto, a través del Oficio N° 1071-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 264), se le requiere a "el administrado" lo siguiente: **i)** reformule su pedido de venta directa solicitando únicamente el área de 239,98 m² (que representa el 0,83% de "el predio"), la cual constituye bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, **ii)** nuevos medios probatorios que acrediten la posesión mayor a (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con "el predio", dado que los que adjuntó, tal como se le indicó, no resultan idóneos; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo 6° de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del el "TUO de la Ley N° 27444" aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.



RESOLUCIÓN N° 157-2020/SBN-DGPE-SDDI

15. Que, del cargo de "el Oficio" se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa, siendo recibida el 18 de marzo de 2019 por Clara Herrera Arroyo de Vivar con D.N.I. N° 06657370 quien se identificó como trabajadora. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 10 de abril de 2019.

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 268) "el administrado" no adjunto documentación alguna con la finalidad de subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" en el plazo otorgado, por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiéndose declarar inadmisibles su pedido y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones realizadas y que debe contar con los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, es pertinente mencionar que mediante Memorandum N° 01772-2019/SBN-PP del 04 de noviembre de 2019 (fojas 269), la Procuraduría de esta Superintendencia nos informa que, a la fecha se ha inscrito en el asiento E00003 de la partida registral N° 11009758 de la Zona Registral N° I-Sede Piura de la Oficina Registral de Sullana, la cancelación de la medida cautelar de No innovar con anotación de demanda inscrita en el asiento D00016 de la citada partida; por lo que de solicitar nuevamente la venta directa de "el predio" deberá considerar lo antes expuesto.

18. 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 literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019, el Informe de Brigada N° 158-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2020, el Informe Técnico Legal N.º 0170-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 febrero de 2020, y el Informe Técnico Legal N.º 0171-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 febrero de 2020.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MIGUEL DE LA ROSA TORO NALVARTE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N. 20.1.1.2.



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