



RESOLUCIÓN N° 575-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio de 2019



VISTO:

El Expediente N° 009-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE AGRICULTORES PARA LA FORESTACIÓN CON ESPECIES FRUTALES Y OTROS “LOS FAIQUES”**, representada por **JAIME ARTURO BUENO HERRERA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de los predios de **558 165,02 m²**, ubicado al “Lado Norte del Sector de la Planta Eléctrica Malacas, margen izquierda de la vía que conduce a Lobitos”, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura inscrito a favor del Estado Peruano–Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11087547 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura y con CUS N° 118483 (en adelante “el predio 1”); y de **63 522,54 m²**, ubicado al “Lado Sur del Sector de la Planta Eléctrica Malacas, margen izquierda de la vía que conduce a Lobitos”, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura inscrito a favor del Estado Peruano – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11087548 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura y con CUS N° 118487 (en adelante “el predio 2”); y;



CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 estatales 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, revisados los actuados administrativos que obran en el expediente del visto, el cual contiene la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE AGRICULTORES PARA LA FORESTACIÓN CON ESPECIES FRUTALES Y OTROS "LOS FAIQUES"**, representada por Jaime Arturo Bueno Herrera (en adelante "la administrada"), según el desarrollo del procedimiento de venta directa¹, se advierte lo siguiente:

De la evaluación formal de la solicitud

3.1. Mediante escrito presentado el 31 de octubre de 2013 (S.I. N° 19983-2013), "la administrada" solicitó la venta directa de 206.14 ha ubicadas en distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura en virtud de las causales c) y d) del artículo 77 de "el Reglamento" (fs. 1).



3.2. Evaluada la documentación técnica adjunta a la solicitud, se emitió el Informe de Brigada N° 85-2014/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2014 (fs. 80), determinándose lo siguiente: i) existe discrepancia entre el área solicitada (206.14 ha) y el área obtenida en el cuadro de datos técnicos del plano perimétrico (205.3056 ha), ii) 132.9307 ha (64.46%) se ubica en el predio inscrito a favor de la SBN en la Partida N° 11009014 del Registro de Predios de Piura; iii) 31.3187 ha (15.19%) se ubica en del predio inscrito a favor de la SBN en la Partida N.° 11023138 del Registro de Predios de Piura; iii) el remanente de 12.1575 ha se superpone con un ámbito que no cuenta con inscripción registral; y, iv) referencialmente, dado que no se cuenta con la Línea de Alta Marea (LAM), 29. 8115 ha se encontraría en zona de dominio restringido.



3.3. Mediante Oficio N° 57-2014/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2014 (fs. 85), reiterado con Oficio N° 108-2014/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2014 (fs. 89), se solicitó a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas (DICAPI) la LAM a fin de determinar la zona de dominio restringido y zona de playa que pudiese comprender el área inicial solicitada.

3.4. Con Oficio N° 65-2014/SBN-DGPE-SDDI del 22.01.2014 (fs. 86) reiterado con Oficio N° 453-2014/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2014 (fs. 96) esta Subdirección requirió a "la administrada" nueva documentación técnica excluyendo la zona de playa que pudiese comprender su pedido, y precise si su petición se enmarca en la causal c) o d) del artículo 77 de "el Reglamento". De acogerse a la causal c), se le solicitó presente medios probatorios que acrediten su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y certificado de zonificación; de acogerse a la causal d) adjunte nuevos medios probatorios que acrediten su posesión con una antigüedad mayor a cinco años cumplidos al 25 de noviembre de 2010.



¹ Véase Disposiciones Específicas del Procedimiento de la Directiva N° 006-2014/SBN

6.1 Etapas del procedimiento de venta directa.

El procedimiento de venta directa tiene las siguientes etapas:

- a) Presentación de solicitud y generación de expediente de venta directa.
- b) Evaluación formal de la solicitud.
- c) Inspección técnica del predio solicitado.
- d) Calificación sustantiva del procedimiento
- e) De la autorización o conformidad de la venta por el titular del pliego.
- f) Comunicación de calificación sustantiva de la solicitud.
- g) De la evaluación comercial del predio.
- h) Publicidad del procedimiento de venta directa.
- i) De la mejor oferta del precio de venta.
- j) De la emisión del Informe Técnico Legal
- k) Opinión Técnica de la SBN en los procedimientos tramitados por las demás entidades del Sistema.
- l) De la resolución que aprueba la venta directa.
- m) Del pago del precio de venta.
- n) Del contrato de compraventa y elevación a escritura pública.
- o) Liquidación y distribución de los ingresos obtenidos con la venta.
- p) De la actualización del SINABIP.



RESOLUCIÓN N° 575-2019/SBN-DGPE-SDDI



3.5. Con escrito presentado el 22 de abril de 2014 (S.I. N.º 08414-2014), “la administrada” realiza precisiones señalando que su solicitud se sustenta en la causal c) y alternativamente en la causal d), toda vez que cumple con los requisitos exigidos por cualquiera de las causales mencionadas. En ese sentido, solicita se admita su solicitud de venta directa peticionando la inspección del área (fs. 99).

3.6. Mediante Oficio N° V.200-335 (S.I. N.º 10149-2014) presentado el 15 de mayo de 2014, la DICAPI informa que no cuenta con la LAM solicitada (fs. 119).



3.7. Mediante Oficio N° 871-2014/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2014 (fs. 120), se comunicó a “la administrada” que el área factible de venta estaba compuesta por dos unidades inmobiliarias, una de 826 934.73 m² (en adelante “área 1”) y la otra de 827.079.88 m² (en adelante “el área 2”), ubicadas en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura. Se le requirió manifieste su interés de proseguir el trámite con dichas áreas y presente otros documentos que acrediten su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en el entendido que su petitorio se sustenta en la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”. Lo que fue respondido por “la administrada” con el escrito del 13 de junio de 2014 [(S.I. N.º 12438-2014), fs. 122], con el que alcanza documentación adicional reiterando el contenido de su solicitud inicial respecto a las causales en el que se sustenta; afirmando, no obstante, que cumple claramente con la causal c).



3.8. Efectuada la calificación formal del procedimiento, se emitió el Informe de Brigada N° 1386-2014/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2014, mediante el cual la brigada a cargo concluyó que correspondía admitir a trámite la solicitud de venta directa del “área 1” y “el área 2” (fs. 125) peticionada por “la administrada”, lo que se le comunicó mediante Oficio N° 1067-2014/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2014 (fs. 128).

De la Inspección Técnica

3.9. El 30 de octubre de 2014, profesionales de la SDDI realizaron la inspección del área 1” y “el área 2”, emitiéndose la Ficha Técnica N.º 0364-2014/SBN-DGPE-SDDI (fs. 135) y su Anexo (fs. 136), verificándose lo siguiente: **i)** se encuentran delimitadas en sus linderos norte, sur y oeste con palos rústicos y alambres de púas con base de concreto y piedra, que restringen el acceso a terceros; **ii)** existe un grupo de 20 casetas de madera en el “área 1” y en “el área 2” plantaciones de árboles y arbustos típicos de la zona; **iii)** por el lindero este se observa cables de alta tensión y la superposición con el área de servidumbre; **iv)** existe un murete de concreto que indica sitio arqueológico intangible denominado “Punta Malacas” (período intermedio tardío), aprobado con Resolución Directoral N° 211 DGPC VMECICMC; y, **v)** no cuentan con servicios básicos como luz, agua y desagüe.

3.10. Mediante Oficio N° 1663-2014/SBNDGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2014, se solicitó al Ministerio de Cultura informe sobre la existencia de zona arqueológica (fs. 138), habiendo éste informado, con el Oficio N° 1492-2014/DFSL-DGPA/MC, presentado el 11 de diciembre de 2014 (S.I. N° 27439-2014), entre otros, que el "área 1" se superpone con el sitio arqueológico "Piedritas", correspondiente al "Proyecto de Evaluación Arqueológica sin excavaciones para 10 áreas de exploración de hidrocarburos dentro del lote VII y VI" (fs. 139).

3.11. Asimismo, con Oficio N° 2013-2014/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2014, se solicitó a SAPE DEVELOPMENT PERÚ INC. SUCURSAL PERÚ informe si cuenta con algún contrato de licencia sobre explotación de hidrocarburo u otros, así como la existencia de pozos petroleros activos o inactivos (fs. 141). Igualmente, con Oficio N.º 2014-2014/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2014 se solicitó a Provías Nacional información digital relacionada al ámbito del Plan 01 del Plan Vial Costa (fs. 142), y con Oficio N° 2012-2014/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2014 se solicitó a PERUPETRO S.A. informe sobre la existencia de contratos para explotación de hidrocarburos u otros (fs. 143).



3.12. Con Oficio N° 050-2015-MTC/20.6 del 14 de enero de 2015, Provías Nacional (S.I. N° 00828-2015), informó que trasladó la consulta a Provías Descentralizado, por cuanto las áreas consultadas son aledañas a la ruta PI-100 EMP.PE-1N (DV Talara)-EMP.PE-1N (PTE.ÑURO), clasificada como Red Vial Departamental (fs.333); habiendo informado Provías Descentralizado con Oficio N° 91-2015-MTC/21 del 16 de enero de 2015 (S.I. N° 01173-2015), de una probable superposición con el derecho de vía PI-100, recomendando se consulte al Gobierno Regional de Piura (fs. 334). Lo que se hizo con Oficio N° 940-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2015 (fs. 352). Asimismo, PERUPETRO S.A informó con documento GGRL-EXPL-015-2015, presentado el 22 de enero de 2015 (S.I. N° 01450-2015), que ambas áreas se superponen con el Lote VI, que cuenta con contrato de licencia para explotación de hidrocarburos vigente (fs. 345).



3.13. Mediante escritos presentados el 15 de septiembre de 2015 (S.I. N.º 21594-2015 (fs. 367), 16 de septiembre de 2015 {S.I. N.º 21737-2015 (fs. 398)}, 28 de septiembre de 2015 {S.I. N.º 22816-2015 (fs. 403)} y el 16 de noviembre de 2016 {S.I. N.º 26966-2015 (fs. 411)}, "la administrada" solicita se continúe con su trámite de venta directa.

3.14. Mediante Informe de Brigada N° 1602-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2015 (fs. 474) se determina que: i) "el área 1" cuenta con 763 440.9696 m² inscrita a favor del Estado en la Partida N° 11009014 del Registro de Predios de Piura; y, ii) "el área 2" cuenta con 815 747.09 m², de los cuales 442 216.45 m² se encuentran inscritos a favor del Estado en la Partida N.º 11009014 del Registro de Predios de Piura y 373 530.64 m² en la Partida N° 11023138 del Registro de Predios de Piura, también a favor del Estado.



3.15. Ahora bien, el 19 de enero de 2016 profesionales de la SDDI realizaron la inspección técnica a los predios antes mencionados, emitiendo las Fichas Ns° 0026 y 0027-2016/SBN-DGPE-SDDI que conjuntamente con sus anexos obran a fs. 493, 494, 530 y 531, respectivamente; según las cuales, en relación al "Área 1" se verificó que puede accederse por dos vías carrozables que cuentan con dos tranqueras que restringen el ingreso y una vía de libre acceso en el que se aprecia la construcción de dos gaseoductos pertenecientes a la empresa EEP SA. En el extremo inferior derecho se observa dos edificaciones de vivienda con techo de calamina; en la parte central, inferior y oeste zonas delimitadas por ramas secas y palos; y, de manera dispersa, algunas construcciones rudimentarias de vivienda de material de caña. Por el lado norte una delimitación con cercos de ramas secas de algarrobo. En relación al "Área 2" se descarta el ejercicio de posesión al no existir construcción alguna, módulos de vivienda, ni servicios de agua y desagüe.



RESOLUCIÓN N° 575-2019/SBN-DGPE-SDDI

3.16. Mediante Oficio N.º 813-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril del 2016, notificado el 8 de abril de 2016, se le informó a "la administrada", que según la inspección realizada, las áreas solicitadas no se encontraban cercadas en su totalidad por obra civil de carácter permanente exigido por la causal d) del artículo 77 del Reglamento de la Ley 291151, y que la posesión alegada sería parcial en ambas áreas, resultando necesario, de acuerdo al literal c) del Reglamento antes citado, presente nuevos gráficos y documentación relacionada sólo al área sobre la cual tendría posesión (fs. 625). En atención, la "administrada" con escrito del 22 de abril de 2016 (S.I. N° 10239-2016), adjunta nueva documentación técnica (fs. 627).



3.17. Revisada la nueva documentación técnica presentada, mediante Informe de Brigada N.º 742-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2016 (fs. 637), se determinó que las nuevas áreas materia de venta tenían una extensión de 558 165.15 m² (en adelante "el predio A") y 66 532 01 m² (en adelante "el predio B"), ambas inscritas a favor del Estado en la Partida N° 11009014 del Registro de Piura, identificadas con CUS N° 45990; precisándose que al haberse verificado en campo la existencia parcial del cerco perimétrico, no se cumple con la causal d).



De la Calificación Sustantiva de la solicitud

3.18. Mediante el Informe de Brigada N° 1039-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2016 (fs. 655), la brigada a cargo del procedimiento administrativo emitió la calificación sustantiva favorable de la solicitud de venta directa por causal de posesión consolidada formulada por "la administrada" sustentando en el rubro "Análisis", que se habían cumplido los presupuestos previstos en el literal c) del artículo 77 de "el Reglamento", anexando al informe el análisis costo beneficio respectivo (fs. 670).



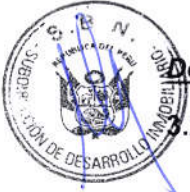
De la Autorización o conformidad de la venta por el Titular del Pliego

3.19. Prosiguiendo con el trámite administrativo, mediante Memorando N.º 2103-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2016 (fs. 671), la SDDI elevó el Informe Brigada N° 1039-2016/SBN-DGPE-SDDI y sus anexos, al Superintendente de la entidad, para la conformidad correspondiente, según la atribución que le confiere el artículo 11 del "ROF de la SBN", derivándose los actuados a la Oficina de Asesoría Jurídica (OAJ), la cual mediante Memorandum N° 498-2016/SBN-OAJ del 1 de agosto de 2016 (fs. 672) recomendó que previo a la conformidad, la brigada a cargo de su emisión aclare el citado informe en lo siguiente: **i)** el extremo del concepto de obras civiles de carácter permanente; **ii)** la superposición con el Lote VI, el cual cuenta con un contrato de licencia; y, **iii)** la posible superposición registral con partidas de titularidad de terceros.

3.20. Mediante Informe Brigada N° 1090-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2017, se aclara el Informe antes referido en los extremos observados por la OAJ, precisándose el concepto de obras civiles con la opinión emitida por la Dirección de

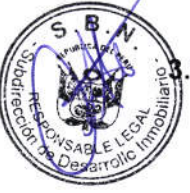
Normas y Registro mediante Informe N° 117-2016/SBN-DNR-SDNC del 26 de abril de 2016², y los aspectos técnicos con la información contenida en el Informe Brigada N° 955-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2017 (fs. 900); remitiéndose a la OAJ, conjuntamente con los actuados con el Memorando N° 2745-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2017 (fs. 906).

- 3.21. Con Memorando N.º 0177-2017/SBN del 7 de septiembre de 2017, el entonces Superintendente otorgó su conformidad a la venta directa por la causal establecida en el literal c) del artículo 77 de "el Reglamento" de las áreas de 558 165.15 m² y 63 522.53 m² inscritas en la Partida N° 04022070 del Registro de Predios de Piura (fs. 907). Lo que fue comunicado a "la administrada" con Oficio N° 2446-2017/SBN-DGPE-SDDI, notificado el 15 de septiembre de 2017, con la calificación favorable de su solicitud, de acuerdo al numeral 6.7 de la "la Directiva N° 006-2014/SBN" (fs. 916).³



De la valuación comercial

- 3.22. Mediante Memorando N° 3251-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de octubre de 2017 (fs. 918), se solicita a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), gestione ante la Oficina de Administración y Finanzas (OAF), el requerimiento del servicio de tasación comercial de las áreas de 558 165.02 m² y 63 522.54 m², ubicadas en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura e inscritas a favor del Estado en la Partida N° 0402270 del Registro de Predios de Piura, las cuales según el visto de la presente resolución han sido denominadas "el predio 1" y "el predio 2", habiendo sido independizados, el primero en la Partida N° 11087547 (fs. 938) y el segundo, en la Partida N° 11087548 (fs. 936) del Registro de Predios de Piura.



- 3.23. Con Oficio N° 778-2018/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC, del 3 de mayo de 2018 [(S.I. N° 16041-2018 (fs.950)], la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remitió los Informes de Valuación Comercial del 17 de abril de 2018 (en adelante "los Informes") de "los predios", estableciendo como valor de "el predio 1", la suma de US\$ 328 332,37 (trescientos veintiocho mil trescientos treinta y dos con 37/100 dólares americanos); y como valor de "el predio 2", la suma de US\$ 44 249,45 (cuarenta y cuatro mil doscientos cuarenta y nueve con 45/100 dólares americanos, como se ve de los fs. 951-978 y 979-985, respectivamente; habiendo la brigada a cargo, otorgado la conformidad al procedimiento de tasación con el Informe de Brigada N° 629-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2018 (fs. 1002).



De la Publicidad del Procedimiento de Venta Directa

- 3.24. Mediante el Oficio N° 1314-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2018 (fs. 1010), se comunicó a "la administrada" el valor de los predios, solicitándole ingrese el aviso del procedimiento de venta directa en curso ante las empresas editoras en el plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de la recepción del oficio, bajo apercibimiento de dar por concluido el procedimiento; debiendo en el plazo de diez (10) días hábiles, remitir el original de las páginas completas de los diarios donde se realizaron las publicaciones. Lo que fue cumplido por "la administrada" según se advierte a fs. 1013 y 1015 del expediente, habiendo la Unidad de Trámite Documentario mediante Memorando N° 2077-2018/SBN-GG-UTD del 6 de agosto de 2018 (fs. 1027), informado que a la fecha de su emisión, no se había formulado oposición alguna al trámite de venta.

² La DNR concluyó que las obras civiles de carácter permanente como requisito de procedencia para la causal c) y d) del artículo 77 de "el Reglamento" constituyen edificaciones desarrolladas por acción humana que afectan el suelo para destinarlo a la ejecución de determinadas actividades, empleando para tal efecto materiales de la localidad y que tiene por objeto evidenciar la posesión efectiva y uso exclusivo del predio, así como la restricción para el libre ingreso de terceros; precisando además en su segunda conclusión que dicha delimitación no necesariamente implica la construcción de un cerco, pudiendo emplearse otras edificaciones que cumplan con el objeto de la norma que es impedir el libre acceso de terceros al predio.

³ 6.7 Con el Documento de autorización o conformidad para la venta, la unidad orgánica competente procede a notificar al administrado la calificación favorable de su solicitud de venta directa.



RESOLUCIÓN N° 575-2019/SBN-DGPE-SDDI



3.25. Mediante escrito del 4 de julio de 2018 (S.I. N° 24631-2018) “la administrada” solicitó el pago en armadas del precio de venta de los predios solicitados (fs. 1017) y, con escritos del 24 de julio de 2018 (S.I. N° 27233-2018) y el 30 de enero de 2019 (S.I. N° 02882-2019), que se emita la resolución aprobando la venta peticionada.

4. Que, el artículo 32° de “el Reglamento” establece que esta Superintendencia sólo es competente para evaluar, tramitar y aprobar los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que el trámite de venta directa de un predio estatal sólo es admitido en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

5. Que, el artículo 74° de “el Reglamento” prevé la modalidad de venta directa como un mecanismo excepcional para disponer de los bienes de dominio privado del Estado; procediendo, por ende, siempre y cuando se cumpla alguna de las causales establecidas en el artículo 77° de la misma norma y desarrolladas en la Directiva N° 006-2014/SBN “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada con la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”)⁴.

6. Que, para el cumplimiento de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se requiere: **a)** se acredite posesión consolidada del predio desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** el área solicitada se encuentre delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** destino del predio, en su mayor parte, a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente. Requisitos fundamentales que deben concurrir, como lo contempla el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, que a su vez prevé que hay posesión consolidada cuando se verifica en campo: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** destino de uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la *mayor parte del predio*, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** delimitación de la totalidad del área con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.



⁴ De acuerdo con lo dispuesto por la segunda disposición transitoria de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite -como el caso de autos- toda vez que conforme se advierte del numeral 3.1 del tercer considerando de la presente resolución este se apertura el 31 de octubre de 2013, fecha de presentación de la solicitud de venta directa por parte de “la administrada”.

7. Que, la Dirección de Normas y Registro (DNR), en cumplimiento de sus funciones⁵, mediante el Memorandum N° 0524-2013/SBN-DNR, ha opinado que en los casos de venta directa al amparo de las causales c) y d) del artículo 77 de “el Reglamento” la condición de poseedor exige la posesión como hecho fáctico, precisando que para el supuesto regulado en el inciso c) la posesión debe encontrarse consolidada.

8. Que, mediante Memorando N° 2734-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2018 (fs. 1025), se reasignó, entre otros, el Expediente N° 009-2014/SBNSDDI, promovido por “la administrada”, a una nueva brigada de instrucción a fin de que culmine con el trámite del procedimiento de venta directa del predio 1” y “el predio 2”.

9. Que, para efectos de proseguir el trámite, la brigada a cargo revisó los actuados administrativos advirtiendo del contenido de las Fichas Técnicas citadas en los numerales 3.9 y 3.15 de la presente resolución, que en las inspecciones realizadas en “el predio 1” y “el predio 2”, no se habría verificado que “la administrada” ejerza posesión consolidada sobre los mismos.

10. Que, el numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO”), impone a la autoridad administrativa verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, debiendo adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas.

11. Que, asimismo, el numeral 170.1 del artículo 170 de la Ley acotada prescribe que los actos de instrucción del procedimiento, necesarios para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales deba pronunciarse la resolución, serán realizados de oficio por la autoridad a cuyo cargo se tramita el procedimiento. Siendo así, tal como señala Juan Carlos Morón Urbina *“La instrucción del procedimiento, tiene por objeto que la autoridad a cargo de un expediente acopie los elementos necesarios para lograr su convicción de la verdad material, indispensable para decidir el derecho aplicable al caso (...) y formar la fundamentación que servirá de insumo en la futura resolución que emita la autoridad”*.⁶

12. Que, en ese marco legal, y en tanto que “el TUO” precitado⁷ establece que el procedimiento administrativo no reconoce formas determinadas, fases procesales ni momentos procedimentales rígidos, la brigada a cargo realizó una nueva inspección ocular el 30 de enero de 2019 en ambos predios, registrándose en las Fichas N° 0023 y 00024-2019/SBN-DGPE-SDDI y sus anexos, según las cuales, se verificó lo siguiente:

12.1 En “el predio 1”: presenta dos (2) ingresos articulados a la vía que conduce al distrito de Lobitos, uno de acceso a la playa y el otro que conduce a una planta de Gas, ambas presentan tranqueras que restringen el acceso de vehículos más no de peatones; se observó que únicamente el lindero norte se encuentra parcialmente cercado con palos plantados y alambre de púas; respecto a la condición de ocupación, se advirtió un área de aproximadamente 43 000 m², ocupado por una planta de gas receptora de gas natural, que cuenta con personal de vigilancia, el resto del área presenta escasa cobertura de plantas silvestres como son los arboles naturales de algarrobo, también indicios de

⁵ Artículo 37.- Funciones específicas

Son funciones específicas de la Dirección de Normas y Registro

a) Proponer las normas legales y/o su modificación sobre los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes muebles e inmuebles estatales, tendientes al fortalecimiento del SNBE, así como emitir opinión sobre aquellas que sean sometidas a consideración de la SBN.

⁶ JUAN CARLOS MORON URBINA, Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, Gaceta Jurídica, Lima 2007 Pág. 449.

⁷ Artículo 155.- Unidad de vista

Los procedimientos administrativos se desarrollan de oficio, de modo sencillo y eficaz sin reconocer formas determinadas, fases procesales, momentos procedimentales rígidos para realizar determinadas actuaciones o responder a precedencia entre ellas, salvo disposición expresa en contrario de la ley en procedimientos especiales.





RESOLUCIÓN N° 575-2019/SBN-DGPE-SDDI

parcelaciones delimitadas con ramas secas y chozas sin puertas ni ventanas de 4,00 m² aproximadamente; no advirtiéndose en la mayor parte de este predio el desarrollo de actividad alguna.

12.2 En “el predio 2”: El predio es de forma triangular y mediterráneo no se encuentra delimitado físicamente y se accede por la vía de acceso a la playa el cual presenta una tranquera que restringe el acceso de vehículos más no el peatonal, presenta escasa vegetación arbórea (arboles de algarrobo), se advirtió indicios de parcelación definidas con ramas secas y chozas o cabañas sin vivencia y abandonadas, constatando que no se viene desarrollando ninguna actividad.

13. Que, mediante Informe Preliminar N° 478-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019 (fs.1066) se concluye que de las inspecciones técnicas realizadas en el 2014, 2016 y 2019, “la administrada” no ejerce posesión consolidada ni control total del “**Predio 1**” y “**Predio 2**”, conforme lo regulado por la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, dado que se ha verificado que no se desarrolla actividad permanente alguna sobre la mayor extensión de los predios, tampoco presentan delimitación total y restricción sobre las vías de acceso, que restrinjan el acceso de terceros, advirtiendo que en el ámbito del “Predio 1” existe un área de 43 000,00 m² ocupada por una planta receptora de gas, cuyas instalaciones son de propiedad de ENEL Generación Piura.

14. Que, en consecuencia, se ha determinado en campo que “la administrada” no cumple con los requisitos para acceder a una venta directa por la causal de posesión consolidada establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; en la medida que según las Fichas N° 0023 y 00024-2019/SBN-DGPE-SDDI, “el predio 1 y “el predio 2” no se encuentran delimitados en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, ni han sido destinados en su mayor parte a actividad alguna por parte de “la administrada”; habiéndose corroborado por el contrario que 43 000,00 m² que representa el 7.7% de “el predio 1” se encuentra ocupado por una planta de gas.

15. Que, según lo expuesto, la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” debió ser declarada improcedente en la etapa de calificación sustantiva del presente procedimiento, toda vez que no se acreditaba la causal de venta directa invocada tal como dispone el numeral 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; debiéndose, además, tener en cuenta que como prescribe el último párrafo del numeral 6.8.2. de la citada directiva⁸ el pago del servicio de la tasación no obliga ni condiciona la aprobación por parte de la entidad que sustenta el procedimiento de venta directa.

⁸ 6.8.2 Del Encargado de efectuar la tasación comercial y pago del servicio
(...)

El pago del servicio de tasación no obliga ni condiciona la aprobación de esta, por parte de la entidad que sustenta el procedimiento de venta directa.

16. Que, en consecuencia, y no obstante el desarrollo del procedimiento administrativo, la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" debe ser declara improcedente, al no haberse acreditado el ejercicio de posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 en "el predio 1" y "el predio 2", ni encontrarse delimitados en su totalidad; dejándose sin efecto las actuaciones realizadas con posterioridad a la calificación sustantiva y poniendo en conocimiento de lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda según sus atribuciones de acuerdo al literal j) del artículo 46° del "ROF de la SBN".



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y los Informes Técnico Legales N°s 0731 y 0734-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019;

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE AGRICULTORES PARA LA FORESTACIÓN CON ESPECIES FRUTALES Y OTROS "LOS FAIQUES"**, representada por el señor **JAIME ARTURO BUENO HERRERA**, dejándose sin efecto los actos emitidos con posterioridad a la calificación sustantiva y disponiéndose el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, una vez que quede consentida la misma.

Artículo 2°. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo copia de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MPPF/reac-jecc
POI 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