



RESOLUCIÓN N° 647-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 350-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NÉSTOR REYNALDO HERRERA GUERRERO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 100 000,00 m², ubicado en el sector de la carretera Panamericana, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 45908; en adelante “el predio”.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-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 1 de abril de 2019 (S. I. N° 10846-2019), Néstor Reynaldo Herrera Guerrero (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del plano perimétrico y ubicación (lámina PU-01) (fojas 2); **b)** copia de la memoria descriptiva (fojas 3); **c)** copias legalizadas de las actas de inspecciones judiciales emitidas el 18 de enero de 2018, 8 de junio de 2010, 19 de junio de 2014 por el Juez de Paz – Urbanización Popular Talara y Anexos - Corte Superior de Justicia de Sullana, Ricardo Panta Cruz (fojas 4, 5 y



6); **d)** copias simples de las solicitudes Nros. 014653, 014688, 014592 presentadas a la Municipalidad de La Brea el 28 de diciembre de 2018 (fojas 7, 8 y 9); **e)** 29 copias de fotografías de "el predio" (fojas 10 al 24); **f)** plano de planta general suscrito por el ingeniero civil Pedro Jose Ripalda Faning en octubre de 2018 (lámina A-01) (fojas 25); y, **g)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura (foja 26).



4. Que, es pertinente mencionar que en la S.I. N° 10846-2019, "el administrado" manifiesta su intención de levantar las observaciones efectuadas mediante Oficio N° 00501-2019/SBN-DGPE-SDDI, sin embargo, revisado el acervo documentario de esta subdirección se advierte que dicho oficio corresponde a una comunicación dirigida a PROVIAS NACIONAL, dicha consulta fue realizada en el marco de la evaluación del expediente N° 1184-2018/SBNSDDI, el cual se encuentra archivado a la fecha, al haberse declarado la inadmisibilidad de lo requerido.

5. 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").

6. Que, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



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, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 603-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2019 (foja 30), el que concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° 1 – Sede Piura, con CUS N° 45908; **ii)** el área de 2 057,97 m² (representa el 2.06% de "el predio"), se encuentra cercado con palos de bambú unidos con alambres con púas. El total del predio se encuentra desocupado y libre de edificaciones, de acuerdo a la inspección realizada el 30 de junio de 2016, detallada en la Ficha Técnica N° 1657-2016/SBN-DGPE-SDS del 15 de julio de 2016 (fojas 34) y el Plano N° 2500-2016/SBN-DGPE-SDS del 21 de julio de 2016 (fojas 38); **iii)** según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, del 20 de abril de 2019, no se advierte delimitación ni ocupación de la totalidad del área, tan solo se aprecia vegetación natural; y, **iv)** se superpone con el lote IV de la concesión petrolera mediante contrato de explotación de la Compañía Graña y Montero Petrolera S.A. (GMP S.A).





RESOLUCIÓN N° 647-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, habiéndose determinado que "el predio" es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde determinar si la solicitud de venta directa invocada por "el administrado" cumple con los requisitos de forma de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" invocada por "el administrado" que establece dos requisitos para su procedencia: **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.

10. 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 las 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.

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, en la Ficha Técnica N° 1657-2016/SBN-DGPE-SDS que contiene la inspección realizada en "el predio" el 30 de junio de 2016 por los profesionales de la Subdirección de Supervisión (SDS) en el procedimiento de supervisión y según las imágenes satelitales del Google Earth en el 2019, se advirtió que "el predio" se encuentra desocupado y libre de edificaciones, advirtiéndose palos de bambú unidos con alambres con púas en un área 2 057,97 m² (que representa el 2.06% de "el predio").

12. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que "el administrado" no cumple con los requisitos prescritos en la norma para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"; en la medida que "el predio" no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, apreciándose de las imágenes del Google Earth del 2019, que se encuentra desocupado lo cual coincide con la Ficha Técnica N° 1657-2016/SBN-DGPE-SDS mencionada en el considerando que antecede. En tal sentido, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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 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° 785-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 808-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **NESTOR REYNALDO HERRERA GUERRERO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda de conformidad con 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES