



## **RESOLUCIÓN N° 678-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de julio de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 442-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALFREDO CALDERÓN DE ORBEGOSO y BEATRIZ ALVAREZ ROCA ZELA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 277,19 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector El Ñuro, en el 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 7 de mayo de 2019 (S.I. N° 14916-2019), **ALFREDO CALDERÓN DE ORBEGOSO y BEATRIZ ALVAREZ ROCA ZELA** (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, los documentos siguientes: **1)** plano perimétrico y de ubicación de "el predio" suscrito por el ingeniero civil José Luis Estrada Moscol en abril de 2019, (fojas 4); **2)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil José Luis Estrada Moscol en abril de 2019 (fojas 5); **3)** copia de documentos nacionales de identidad (fojas 8-9); **4)** copia certificada del acta de inspección ocular emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación distrito de El Alto el 12 de marzo de 2002 (fojas 10); **5)** copia certificada de acta de inspección ocular posesionaria emitido por el Juzgado de Paz de Única



Nominación distrito de El Alto el 20 de enero de 2008 (fojas 11); **6)** copia certificada de constancia de posesión emitido por la Municipalidad Distrital El Alto el 15 de marzo de 2013 (fojas 12); **7)** resolución gerencial N° 80-2015-GR-MDEA del 30 de noviembre de 2015 (fojas 13-15); y, **8)** copia simple de las partidas registrales N° 11087263 y N° 11067474 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana de la Zona Registral N° I. Sede Piura (fojas 16-20).

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, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección-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 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1 del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la LPAG"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

8. 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.

9. Que, 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si éste es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 752-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de julio de 2019 (fojas 21), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: i) 4 201,09 m<sup>2</sup> (79,61% de "el predio") se superpone con el área inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N° 11067474 de la Oficina Registral de Sullana,





## RESOLUCIÓN N° 678-2019/SBN-DGPE-SDDI

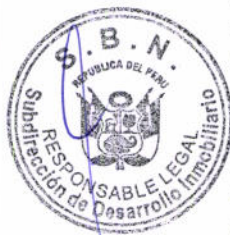
CUS N° 83982 (foja 27); ii) 1 076,10 m<sup>2</sup> (20,39 % de "el predio") se superpone con el área inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N° 11089503 de la Oficina Registral de Sullana, CUS N° 129685 (foja 30); iii) no se ubica en zona de playa protegida, por cuanto se encuentra bordeado por un talud de relieve rocoso (rompimiento de continuidad); según las imágenes de google earth, CONIDA y la ficha técnica N° 1308-2017/SBN-DGPE-SDAPE; iv) 1009.41 m<sup>2</sup> se encuentra afectado con derecho de vía; y 307.36 m<sup>2</sup> (5.82%) se superpone con propiedad restringida por la Ruta N° P-100-Tramo Em PE-1N (DV Talara) - DV Negritos - Talara-Lobitos-Dv. El Alto- El Ñuro- Emp. PE-IN (Pte. Ñuro); precisando que el porcentaje de afectación está sujeto a verificación en campo de las distancias respecto al eje de la vía según realidad física de ser el caso; y, v) no se encuentra ocupado ni delimitado con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros, según la ficha técnica N° 128-2014/SBN-DGPE-SDAPE, en la ficha N° 1308-2017/SBN-DGPE-SDAPE, las imágenes satelitales del CONIDA y el programa de google earth del 25 de diciembre de 2016, 06 de diciembre de 2013 y 13 de marzo de 2019.

12. Que, "los administrados" se acogen a la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", de cuya lectura se advierten dos 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 estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

13. 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.

14. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el décimo primer considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del CONIDA y el Google Earth de fechas 25 de diciembre de 2016, 06 de diciembre de 2013 y 13 de marzo de 2019; asimismo las Fichas Técnicas N° 128-2014/SBN-DGPE-SDAPE y N° 1308-2017/SBN-DGPE-SDAPE que contiene las inspecciones realizadas en "el predio" el 25 de febrero de 2014 y 19 de octubre de 2017 por los profesionales de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal (SDAPE) en el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio, no se advierte ocupación en "el predio", ni delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros

15. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que "los administrados" no cumple con los requisitos descritos en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"; en la medida que dentro del periodo establecido por aquel, el ejercicio de la posesión debe contar con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, es decir al 25 de noviembre de 2005, siendo que



las Fichas Técnicas N° 128-2014/SBN-DGPE-SDAPE y N° 1308-2017/SBN-DGPE-SDAPE que contiene las inspecciones realizadas en “el predio” el 25 de febrero de 2014 y 19 de octubre de 2017 por los profesionales de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal (SDAPE) en el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio, no se advierte ocupación en “el predio”; ni delimitación con obra civil de carácter permanente, que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros, por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, en relación a la documentación detallada en el tercer considerando de la presente resolución, entre las cuales se encuentran aquellas con las que “los administrados” pretenden acreditar el ejercicio de posesión, debemos indicar que éstas no causan convicción a esta Subdirección al haberse determinado en el considerando que antecede que “el predio” a la fecha de las inspecciones de fecha 25 de febrero de 2014 y 19 de octubre de 2017 no presentaba ocupación, ni delimitación con obra civil de carácter permanente, que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros

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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; la Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019; el Informe de Brigada N° 821-2019 /SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019; y, los Informes Técnicos Legales N° 0836-2019 y N° 0842-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2019, respectivamente.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ALFREDO CALDERÓN DE ORBEGOSO y BEATRIZ ALVAREZ ROCA ZELA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese  
P.O.I N° 20.1.1.8



Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ  
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES