

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0825-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de diciembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 787-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **CARLOS AUGUSTO CHAPILLIQUEN JIMÉNEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 682,11 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito 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 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 s/n presentado el 22 de octubre del 2020 (S.I. N° 17557-2020) **CARLOS AUGUSTO CHAPILLIQUEN JIMÉNEZ**, en adelante “el administrado”, solicita la venta directa del “el predio”, manifestando encontraste en posesión desde el año 2016; sin embargo, no precisa la causal del artículo 77° de “el Reglamento”, en la que sustente su pedido (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** Copia de solicitud de inspección ocular presentada a la Municipalidad Distrital de El Alto presentada el 04 de agosto del 2016 (foja 2); **2)** Constancia de Inspección Ocular N° 0200-2016 del 26 de agosto del 2016 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de El Alto (foja 3); **3)** Copia de una infografía de la Municipalidad Distrital de El Alto (foja 4); **4)** Copia del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (foja 5); **5)** Copia de documento titulado “Liquidación de Deuda Tributaria Año:2014 al 2019” (foja 6); **6)** Plano de Localización U-1 (foja 7); **7)** Dos (02) comprobantes de pago de fecha 01 de junio del 2020 por concepto de inspección ocular emitidos por la Municipalidad Distrital de El Alto (fojas 8 a 9); **8)** Comprobante de pago de fecha 01 de junio del 2020 por concepto de arbitrios municipales año 2016 al 2020 emitido por la Municipalidad Distrital de El Alto (foja 10); **9)** Diez (10) Declaraciones Jurada de Autovaluo – HR (periodos 2016 a 2020); todas emitidas por la Municipalidad Distrital de El Alto con fecha 01 de junio del 2020 (11 a 21).

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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. Que, por su parte, el 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 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 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.

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° 1159-2020/SBN-DGPE-SDDI del 02 de diciembre del 2020 (fojas 22 a 25), con el cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

8.1 Se superpone parcialmente en: **a)** 1 492,81 m<sup>2</sup> (59,46% de “el predio”) con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45926; **y, b)** 2 189,30 m<sup>2</sup> (40,54% de “el predio”) con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11006301 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 90448.

8.2 La referida partida registral N° 11006301 presenta duplicidad registral en 127,83 m<sup>2</sup> (3,47% de “el predio”) con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11006171 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 115300, siendo que en el asiento 3c) y su aclaración 4c) consta la inscripción de aclaración y rectificación que adquiere la empresa Pérez Compac del Perú S.A. sobre los derechos de propiedad de declaratoria de fábrica, construcción, instrumentos industriales y petróleos incluyendo los derechos de servidumbre.

8.3 En el asiento C 00005 corre la inscripción de cambio de denominación del titular registral a PETROOBRAS ENERGÍA PERÚ S.A.

8.4 De la verificación de las imágenes del Google Earth en el rango histórico del periodo 2016 - 2020, se visualiza que al 05 de agosto del 2016 “el predio” se encontraba libre de ocupaciones. Posteriormente, el 13 de marzo del 2019, se advierte ocupación parcial conformada por dos (02) edificaciones colindantes que abarca una extensión aproximada de 363,00 m<sup>2</sup> que representa un 9,86% de “el predio”. Actualmente, en una toma de fecha 11 de octubre del 2020, se advierte un incremento de la ocupación por edificaciones dispersas tipo vivienda que representa aproximante

un 60% de “el predio”.

9. Que, de lo expuesto se advierte que sobre el 3.47% de “el predio” si bien es cierto presenta duplicidad entre partidas cuya titularidad es del Estado, no es menos cierto que constan inscritos los derechos de propiedad de declaratoria de fábrica, construcción, instrumentos industriales y petróleos incluyendo los derechos de servidumbre a favor de PETROBRAS ENERGÍA PERÚ S.A.; por lo que, resultaría incompatible con la posesión que alega “el administrado”; por tanto, no es posible su venta directa sustentada en causales cuyo requisito sea la posesión.

10. Que, es pertinente mencionar que “el administrado” no ha precisado la causal en la cual sustenta su requerimiento; sin embargo, manifiesta encontrarse ocupando “el predio” y adjunta documentación con la que pretende acreditar que ejerce posesión sobre “el predio”, se debe considerar que el artículo 77° de “el Reglamento”, establece como causales relativas a la posesión las causales c) <sup>1</sup> y d) <sup>2</sup>:

10.1 La primera de ellas se establece 4 requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente.

10.2 Mientras que, para la segunda causal, se requiere: **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 esta 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.

11. Que, cabe señalar que “el administrado” en su solicitud de venta directa manifiesta expresamente estar en posesión de “el predio” desde el año 2016; por lo que se ha determinado que la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por las causales de posesión establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento”; las cuales han sido detalladas en el considerando anterior; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie sobre el cumplimiento de los demás requisitos de forma de las causales referidas, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, 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.

14. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que evalúe iniciar las acciones de saneamiento respecto a la duplicidad registral advertida.

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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG, el Informe de Brigada N° 963-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2020; y, los Informes Técnico Legal N° 0961-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 0962-2020/SBN-DGPE-SDDI, del 18 de diciembre de 2020.

#### **Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

<sup>1</sup> c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

<sup>2</sup> d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **CARLOS AUGUSTO CHAPILLIQUEN JIMÉNEZ**, 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°.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 4°.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

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

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**