

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 007-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 05 de enero de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 712-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FRESIA ROSA ZAPATA SOTO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** sobre el predio de 556,77 m<sup>2</sup>, situado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

### **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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 26 de agosto de 2016 (S.I. N° 22990-2016), **FRESIA ROSA ZAPATA SOTO** (en adelante "la Administrada") solicita la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, presento entre otros los siguientes documentos: 1) *Partida Registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (Fojas 04)*; 2) *Partida Registral N° 11006356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (Fojas 09)*; 3) *Copia del Certificado de Búsqueda Catastral N° 00605-2016, emitido el 18 de julio de 2016 por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN (Fojas 14)*; 4) *Memoria Descriptiva suscrita por el Ingeniero Civil Freder Alberto Guerra Gonzales (Fojas 17)*; 5) *Plano de Ubicación y Plano Perimétrico (coordenadas UTM - Psad56\_Z17), firmados por el Ingeniero Civil Freder Alberto Guerra Gonzales (Fojas 19)*, 6) *Copia Certificada de la Constancia de Posesión Provisional N° 049-2010-ADUEI/MDLO emitida por la*



Municipalidad Distrital de Los Órganos el 23 de marzo de 2010, (Fojas 21); 7)Copia Certificada de la Constancia de Inspección Ocular N° 518-0302-GOB.L.O.2009, emitida por el 31 de diciembre de 2009 por Gobernador del distrito de Los Órganos, Oscar Agurto Hidalgo (Fojas 22); 8)Copia certificada de los Formatos HR y PU de la Declaración Jurada del Impuesto Predial, correspondiente a los años 2009, 2010, 2011, emitidos a favor de "la Administrada" el 13 de mayo de 2011, respecto a la extensión de 556,77 m<sup>2</sup> (Fojas 23); 9)Copia certificada de los Formatos HR y PU de la Declaración Jurada del Impuesto Predial, correspondiente a los años 2012, 2013 y 2014, adjuntando Comprobantes de Pago, emitidos a favor de "la Administrada" respecto a la extensión de 556,77 m<sup>2</sup> (Fojas 30); 10)Copia de DNI de "la Administrada"; 11)Documento Privado de Traspaso de Posesión de Terreno, suscrito con legalización de firmas, de fecha 11 de diciembre de 2009 (Fojas 41).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa 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 "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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.

7. 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 este 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", "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, mediante Oficio N° 2911-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2017 se solicitó al Registrador Público de la Oficina Registral de Talara el Certificado de Búsqueda Catastral, el cual fue emitido el 13 de noviembre de 2017 con publicidad N° 7383930 determinando que "el predio" se encuentra totalmente de manera gráfica en el ámbito del predio registrado en la Partida Electrónica N° 11015117, así mismo se encuentra parcialmente en los predios registrados en las PE N° 11006356-ORS y 11009971-ORS.

9. Que, solo corresponde evaluar el procedimiento de venta directa respecto de área de 433,72 m<sup>2</sup>, aproximadamente el 78 % del total solicitado, inscrito en la Partida Registral N° 11006356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, de titularidad de la SBN (en adelante "el predio"), en concordancia con el numeral 5.2) de "la Directiva".

10. Qué, mediante el Informe de Brigada N° 1556-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2017 (en adelante "el informe") se registra la inspección técnica sobre "el predio", concluyéndose entre otros que:

*"El 09 de noviembre de 2017, se realizó satisfactoriamente la inspección técnica sobre el predio de 556,77 m<sup>2</sup> solicitado por FRESIA ROSA ZAPATA SOTO, situado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, el cual, según el Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 22 de noviembre de 2017, recae sobre las siguientes inscripciones:*



## **RESOLUCIÓN N° 007-2018/SBN-DGPE-SDDI**

- El total del predio, 100 %, se encuentra sobre la Partida Registral N° 11015117 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, inscrita a favor de Petróleos del Perú S.A., que forma que forma parte del área correspondiente a Concesiones Patria inscrita en la Ficha N° 9437 (Partida N° 11006356), según indica la inscripción.
- Asimismo, un área de 433,72 m<sup>2</sup> del total del predio, aproximadamente el 78 %, se encuentra sobre la Partida Registral N° 11006356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, de titularidad de la SBN, correspondiente al CUS N° 45978, según se indica en el aplicativo SINABIP que administra la SBN.
- El área restante de 123,00 m<sup>2</sup>, aproximadamente el 22 %, se encuentra sobre la propiedad inscrita en la Partida Registral N° 11009971 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, adquirido por el Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú.

Sin perjuicio de la situación registral, el 09 de noviembre de 2017 se realizó la inspección sobre el predio solicitado, en el cual, no se encontró posesión o actividad alguna sobre el terreno y, respecto a los linderos, no mantiene delimitación total; según ello, en relación a los requisitos que exige la causal de venta directa establecida en literal c), en el presente caso el predio no se encuentra delimitado en su totalidad y, además, no cumple con que la mayor parte de este se encuentre destinado a un uso o actividad.”

11. Que, la causal invocada por “la administrada” tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución es la establecida en el literal c) del art. 77° de “el Reglamento”, según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; 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.

12. Que, el numeral 6.4) del artículo VI) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” señala que para el supuesto de venta directa este previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, se considera que hay posesión del predio en campo cuando cumple con las siguientes condiciones: **a)** obras civiles de carácter permanente, **b)** está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad, **c)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

13. Que, “la administrada” ha acreditado que viene ejerciendo posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, con los siguientes documentos: a) Copia certificada de la Constancia de Posesión Provisional N° 049-2010-ADUEI/MDLO emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 23 de marzo de 2010; b) Copia certificada de la Constancia de Inspección Ocular N° 518-0302-GOB.L.O.2009, emitida por el 31 de diciembre de 2009 por Gobernador del distrito de Los Órganos, Oscar Agurto Hidalgo; c) Documento privado de Traspaso de Posesión de Terreno, suscrito con legalización de firmas, de fecha 11 de diciembre de 2009, sin embargo en la verificación de la posesión



en campo, consta que no se encontró posesión o actividad alguna sobre "el predio" (Ficha Técnica N° 0293-2017/SBN-DGPE-SDDI).

14. Que, en virtud de lo expuesto no obstante haber acreditado "la administrada" documentalmente la antigüedad de la posesión anterior al 25 de noviembre del 2010, ha quedado demostrado que "el predio" no se encuentra destinado a uso o actividad alguna, no se evidencia posesión, además no está totalmente cercado pudiéndose acceder al mismo sin dificultad; en consecuencia, no habiéndose cumplido con acreditar la causal invocada, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa por la causal establecida en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", debiéndose por tanto disponer el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

15. 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 artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 018-2017/SBN-SG del 27 de febrero de 2017; y el Informe Técnico Legal N° 0011-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2018.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** peticionada en virtud de la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, presentada por **FRESIA ROSA ZAPATA SOTO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 5.2.1.4



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
M.D. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES