

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

007- 2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 689-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **PACIFIC FREEZING COMPANY S.A.C.**, representado por su apoderada Shwu Miin Chu Wong, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 82 862.19 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito y provincia de Paita, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11110638 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura con Registro SINABIP N° 1621 del Libro de Piura y signado con Código CUS N° 56908 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), en adelante "el predio"; 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 el escrito presentado el 3 de noviembre de 2015 (S.I. N° 25893-2015) **PACIFIC FREEZING COMPANY S.A.C.**, representado por su apoderada Shwu Miin Chu Wong (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio". Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero Hugo Aldén Saenz Choz (fojas 5); **2)** plano perimétrico U-02 suscrito por el ingeniero Hugo Aldén Saenz Choz (fojas 6); **3)** copia legalizada de la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Paita el 10 de febrero de 1998 (fojas 8); **4)** copia legalizada de la Resolución Sub Jefatural N° 005-2006-IN-1508-GRAU-S-P-PAITA del 10 de noviembre de 2006 (fojas 9); **5)** copia legalizada del contrato de cesión de derechos en co posesión y derechos de servidor en la posesión del 18 de febrero de 2003 (fojas 13); **6)** copia legalizada del Oficio Múltiple N° 028-03-GPP-1508-IN-PAITA del 8 de septiembre de 2003 (fojas 14); **7)** copia legalizada de la Resolución de Gobernación N° 001-2013-1508-IN/GOB-P del 7 de marzo de 2013 (fojas 15); **8)** copia legalizada del Acta de Inspección Judicial del 20 de julio de 1992 (fojas 18); **9)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral N° 42551 del 3 de abril de 2013 (fojas 19); **10)** copia legalizada del documento denominada Informe Técnico Agrícola (fojas 23); **11)** copia simple del documento denominado Plan Local de Producción Agrícola de agosto de 2012 (fojas 28); **12)** copia simple de la ficha de RUC N° 20305673669 (fojas 33); **13)** copia legalizada del Contrato de Cesión de Derechos del 17 de septiembre de 2015 (fojas 36); **14)** copia simple de la partida registral N° 02264589 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 27); **15)** copia simple de la Declaración Jurada del Impuesto Predial – HR, PR del año 2015 (fojas 55); **16)** copia simple del detalle de deuda tributaria 2015 (fojas 38); **17)** copia simple de la Ficha Catastral Rural de la Municipalidad Provincial de Paita (fojas 59); **18)** copia simple del Acta de Defunción emitido por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (fojas 62).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento", desarrollado 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN") y de aplicación inmediata, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado representado por esta Superintendencia, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

6. Que, según consta en el Informe de Brigada N° 1637-2015/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2015 :

"(...)

3.1 Es preciso añadir, que la Resolución N° 622-2014/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de agosto de 2015, desestima la solicitud de adjudicación en venta directa de "el predio" presentada por Jose Castro Seminario. En dicha resolución se indica que de acuerdo al Informe de Brigada N° 903-2014/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo de 2014 se observa lo siguiente:

- ii) De la[s] imágenes fotográficas [anexas a la Ficha Técnica N° 847-2012/SBN-DGPE-SDS de fecha 10.12.2012] desarrolladas por la Subdirección de Supervisión-SDS en virtud a la inspección realizada el 05.12.2012, se aprecia que a esa fecha en los linderos Sur y Oeste (accesos) del predio, NO se había constituido delimitación tipo cerco de carácter permanente que restrinja de manera efectiva el acceso de terceros; únicamente, en las fotografías se aprecian cercos parciales de palotes en el interior del área solicitada que no delimitan el predio; (...)
- iii) Respecto a la actividad que se desarrolla en el interior del inmueble, de acuerdo a la inspección antes citada realizada el 05.12.2012, se han desarrollado surcos y cultivos sobre una proporción menor al 50 % del área solicitada; asimismo, se aprecia una cabaña precaria.





RESOLUCIÓN N°

007- 2016/SBN-DGPE-SDDI

- (iv) De imágenes fotográficas de fecha 19.11.2013, obtenidas de otra inspección realizada por profesionales de la SDS de esta Superintendencia, se aprecia que con posterioridad al 05.12.2012 se han levantado sobre el predio e[n] estudio, una edificación de madera de un nivel de aproximadamente 50,00 ml. y un cerco de ladrillos en el extremo sur del área materia de interés.

En tal sentido, de lo apreciado en el material técnico antes citado, SE DESPRENDE QUE AL 05.12.2012 EL PREDIO NO SE ENCONTRABA DELIMITADO EN SU TOTALIDAD DE TAL MANERA QUE RESTRINJA EL ACCESO DE TERCEROS; ASIMISMO, LA ACTIVIDAD DE SURCOS Y CULTIVOS QUE SE REALIZAN SOBRE EL TERRENO MATERIA DE INTERÉS, NO SE CONSTITUYEN SOBRE LA MAYOR PARTE DEL MISMO

(...)"

7. Que, el 04 de junio de 2012 entró en vigencia el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, mediante el cual se modificó diversos artículos de "el Reglamento". En particular, la compraventa directa sustentada en la posesión se bifurcó en las causales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento", cuyo texto es el siguiente:

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, sólo en los siguientes casos:

(...)

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."*

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 [énfasis agregado].*

(...)"

8. Que, las hipótesis previstas en los literales c) y d) del artículo 77 de "el Reglamento" constituyen supuestos excepcionales para aprobar la compraventa directa de un predio estatal. En este marco, se ha previsto que la posesión prevista en ambas causales tienen como elemento común la delimitación total del predio solicitado con obra civil.

9. Que, en ese sentido, se advierte que en relación a la posesión del Derecho Privado, la posesión prevista en los literales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento" reviste ostensibles y rigurosas exigencias adicionales, por lo que podríamos denominarla una posesión calificada.



10. Que, dicha posesión calificada, como hemos visto, requiere de una delimitación total del área con obra civil, por lo que deberá requerirse dicha característica durante todo el periodo de antigüedad requerida por las causales, esto es, desde el 25 de noviembre de 2010 para la causal c), y desde el 25 de noviembre de 2005 para la causal d).

11. Que, en ese sentido, se tiene como elemento necesario (no es el único, por cierto) de las causales contenidas en los literales c) y d) del artículo 77° del "Reglamento", que el predio estatal solicitado se encuentre delimitado totalmente con obra civil, desde las fechas indicadas en dichas causales.

12. Que, "el administrado" ha invocado en su escrito tanto el literal c) como el d) del artículo 77 de "el Reglamento", como sustento de su solicitud de compraventa directa de "el predio".

13. Que, sin perjuicio de lo anterior, en el caso concreto, a partir de lo señalado en el Informe de Brigada N° 1637-2015/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2015, ha quedado demostrado que al 05 de diciembre de 2012 "el predio" no se encontraba delimitado en su totalidad con obra civil; por lo tanto, no se cumple con las causales de posesión contenidas en los literales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento".

14. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010 "el predio" no se encontraba delimitado en su totalidad con obra civil; por lo tanto, no se cumple con las causales de posesión contenidas en los literales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento". En consecuencia, debe desestimarse la solicitud de compraventa directa de "el predio" formulada por "el administrado".

15. Que, la presente comunicación no otorga ningún derecho al solicitante, es decir que no se está otorgando derecho a ocupar el predio, realizar trámite alguno ante instancias administrativas, ni a contratar con terceros. Asimismo, esta Superintendencia no asume responsabilidad alguna por las inversiones que se realicen sobre el bien, y se reserva la facultad de determinar el mejor uso posible de la propiedad estatal.

16. Que, las ocupaciones que se realicen sobre los predios de propiedad del Estado sin contar con un título válido (de propiedad o uso) que haya sido emitido por una entidad competente, es ilegal, por lo que serán materia de denuncia y sanción, en aplicación de las normas de la materia.

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, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 001-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2015

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **PACIFIC FREEZING COMPANY S.A.C.**, representado por su apoderada Shwu Miin Chu Wong, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 82 862,19 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito y provincia de Paita, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11110638 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura con Registro SINABIP N° 1621 del Libro de Piura y signado con Código CUS N° 56908 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP).

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo. consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.
POI N° 5.1.1




ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES