

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 227-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de abril de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 581-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SÉFORA APARICIO HERRERA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 15 384,50 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, 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, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales 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 24 de marzo de 2014 (S.I. N° 05860-2014), **SÉFORA APARICIO HERRERA** (en adelante "la administrada") solicitó la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, presentó entre otros los siguientes documentos: **1)** copia simple de la Partida Registral N° 11005017 (fojas 04 a 05), **2)** Acta de Inspección Judicial – Constatación, del 20 de marzo de 2003 emitida por el Juez del Juzgado de Paz de Única Denominación, La Urbanización Popular Talara y Anexos (fojas 06), **3)** Acta de Inspección Judicial de Constatación de Terreno, del 16 de noviembre de 2013 emitida por el Juez del Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos (fojas 07), **4)** Certificado de Búsqueda Catastral emitida por la SUNARP (fojas 08 a 10); y, **5)** Solicitud de Búsqueda Registral que contiene la Memoria Descriptiva, el Plano de Ubicación y el Plano Perimétrico (fojas 11 a 15).

4. Que, la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por "el Reglamento", en donde se establecen las diversas formas de disposición de predios,



entre ellas la adjudicación en compraventa directa de estos, estableciéndose en su artículo 74° que “los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa”.

5. Que, los supuestos en los cuales procede la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados en 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”); razón por la cual, la adjudicación en compraventa directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales que allí se señalan, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio.

6. Que, el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, dispone lo 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:

(...)

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 indubitablemente 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.

(...).”

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, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada, mediante Informe de Brigada N° 312-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril de 2018 (fojas 47 a 48) que amplía y complementa los Informes de Brigada N° 1018-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 37 a 39) y N° 884-2014/SBN-DGPE-SDDI (fojas. 20) que concluye respecto del “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** Un área de 12,287.79 m<sup>2</sup> (79,87%) se encuentra dentro predio de mayor extensión inscrito, a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana, con CUS N° 45908; **ii)** el área restante de 3 096,11 m<sup>2</sup> (20,13%) forma parte del predio de mayor extensión inscrito, a favor de terceros, en el Tomo 113 fojas 11, que continua en la Partida Electrónica N° 11012872 del Registro de Predios de Sullana; **iii)** un área de 5 6705, 07 m<sup>2</sup> aproximadamente (36,39 %) se encuentra en duplicidad con el predio inscrito a favor de terceros en la Partida Registral N°11009322 del Registro de Predios de Sullana y con el predio inscrito en la Partida Registral N° 11008511 del Registro de Predios de Sullana, cuya titularidad no se pudo identificar.

9. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “la administrada” peticona la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, de cuya lectura se advierten cuatro requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta: **a)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **b)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **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 estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 227-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, a fin de determinar si "la administrada" cumple con el primer requisito y tercer requisito señalado en el párrafo precedente, se emitió la Ficha Técnica N° 051-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril de 2018 (fojas 49), que contiene la inspección realizada a "el predio" el día 26 de marzo de 2018, según la cual éste no se encuentra cercado ni delimitado por obra civil, pudiendo accederse al mismo sin ninguna restricción, no impidiéndose el acceso a terceros; asimismo, se corroboró que se encontraba 100% desocupado, no observándose la existencia de posesionarios ni edificación o desarrollo de alguna actividad.

11. Que, al no encontrarse "el predio" delimitado en su totalidad por obra civil y no encontrándose destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales u otros o al desarrollo de alguna actividad en su mayor parte, en la medida que se encuentra desocupado, no se cumple con el primer y tercer requisito que acredite la causal invocada; careciendo, por lo tanto, de objeto evaluar el cumplimiento de los demás requisitos. En ese sentido, debe declararse improcedente la solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo.

12. 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° 243-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2018.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SÉFORA APARICIO HERRERA**, 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. 8.0.1.8  
MPPF/mlmo-gglla



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES