



## **RESOLUCIÓN N° 345-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de junio de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 441-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE RESIDENTES PARA EL DESARROLLO Y BIENESTAR DE LOBITOS**, mediante la cual peticona la **COMPRAVENTA DIRECTA** del predio de 54 659,86 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante "el predio".

### **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, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" establece que en tanto no concluya el proceso de transferencia de funciones a los Gobiernos Regionales para la administración y disposición de los predios estatales conforme a la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales continuará ejerciendo dichas funciones conforme a la normatividad vigente.

3. 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.

4. Que, mediante el escrito presentado el 20 de julio de 2015 (S.I. N° 16626-2015, fojas 02-04) y el escrito presentado el 17 de septiembre de 2015 (S.I. N° 21879-2015, foja 52), la **ASOCIACIÓN DE RESIDENTES PARA EL DESARROLLO Y BIENESTAR DE LOBITOS**, en adelante "la administrada", solicita la compraventa directa de "el predio", invocando la causal contenida en el literal d) del artículo 77 de "el Reglamento". Para tal efecto, ha presentado o solicitado la incorporación de los siguientes documentos: 1) Copia de la Partida Registral N° 11054998 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Sullana (fojas 05-12, 17-20); 2) Copia de DNI de Tullio Ever Chapilliquen Bayona (foja 13); 3) Copia de DNI de César Francisco Pajares Garcés (foja 14); 4) Documento denominado "Poder de Representación" suscrito por Tullio Chapilliquen Bayona el 22 de junio de 2015 (foja 15); 5) Vigencia de Poder emitido por SUNARP el 24 de junio de 2015 (foja 16); 6) Copia del documento denominado "Acta de Inspección Judicial de constatación de posesión de terreno y bien inmueble, en forma pública, continua y pacífica" emitido por el Juzgado de Paz de 2da Nominación de Talara Alta el 24 de junio de 2013 (foja 21, 119); 7) Copia de Acta de transferencia de área (foja 22, 118); 8) Copia de Documento denominado "Acta de Inspección Judicial" del 07 de febrero de 2003 (foja 23, 117); 9) Informe Brigada N° 1388-2014/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio de 2014 (24-25); 10) Copia del escrito presentado el 18 de agosto de 2014 (S.I. N° 17680-2014, fojas 26-29); 11) Copia de documento denominado "Acta de aclaración a la inspección judicial de constatación de posesión de terreno y bien inmueble, en forma pública, continua y pacífica" emitido por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación el 05 de mayo de 2014 (foja 30, 120); 12) Copia de Memoria Descriptiva del 14 de agosto de 2014 (fojas 31-35); 13) Copia de Plano de Ubicación y Localización U-01 de agosto de 2014 (foja 36); 14) Copia de Plano Perimétrico U-02 de agosto de 2014 (foja 37); 15) Copia de Plano de Lotización U-03 de agosto de 2014 (foja 38); 16) Copia de Plano N° 2947-2014/SBN-DGPE-SDDI del 07 de julio de 2014 (foja 39); 17) Copia del Informe Brigada N° 1983-2014/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2014 (fojas 40-41); 18) Copia del Plano N° 4571-2014/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2014 (foja 42); 19) Copia del Informe Técnico-Legal N° 423-2014/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2014 (foja 43); 20) Copia del escrito presentado el 12 de diciembre de 2014 (S.I. N° 27587-2014, fojas 44-45); 21) Copia de Memoria Descriptiva del 15 de septiembre de 2015 (fojas 53-57); 22) Copia de Plano de Ubicación y de Lotización N° U-01 de agosto de 2014 (foja 58); 23) Copia de Plano Perimétrico N° U-02 de agosto de 2014 (foja 59); 24) Copia de Plano de Lotización N° U-03 de agosto de 2014 (foja 60); 25) Copia de Acta de Asamblea General Extraordinaria emitida el 10 de septiembre de 2015 (fojas 61-62); 26) Copia de Contrato denominado "Contrato de regularización de la transferencia de posesión de hecho a favor de la Asociación de Residentes para el Desarrollo y Bienestar de Lobitos" suscrito el 21 de abril de 2015 (fojas 63-65); 27) Copia de DNI de Tullio Ever Chapilliquen Bayona (foja 66); 28) Copia de DNI de César Augusto Ruiz Chapilliquen (foja 67); 29) Copia de DNI de Arcenio Mimbela Fiestas (foja 68); 30) Copia de DNI de Sara América Centurión Balcazar (foja 69); 31) Copia de Registro de Padrón de Socios (fojas 70-109); 32) Copia del documento denominado "Transferencia de posesión condicional a la admisibilidad del Expediente N° 314-2014/SBN-SDDI que se viene tramitando ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales" emitido el 21 de abril de 2015 (fojas 121-123); y 33) Declaración Jurada emitida el 26 de diciembre de 2014 (foja 124). Asimismo, en la presente evaluación se toma en consideración los actuados del Expediente N° 314-2014/SBN-SDDI, en lo que corresponda.

5. 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 solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77 del citado "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 del 05 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN").





**RESOLUCIÓN N° 345-2016/SBN-DGPE-SDDI**

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la compraventa directa de un predio estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77 de "el Reglamento".

7. Que, "la administrada" sustenta su solicitud de compraventa directa invocando el literal d) del artículo 77 de "el Reglamento", el cual dispone:

*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:*

*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.  
(...)*

8. Que, como se puede apreciar, la precitada causal se compone por dos elementos esenciales que tienen que cumplirse conjuntamente: 1) Delimitación del área 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 2) protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, es decir, al 25 de noviembre de 2005.

9. Que, en ese sentido, la posesión prevista en el literal d) del artículo 77 de "el Reglamento" se encuentra revestida de las específicas y rigurosas exigencias glosadas, por lo que podríamos denominarla una posesión calificada.

10. Que, en el caso concreto, tal y como consta en el Informe de Brigada N° 315-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2016 (fojas 129-135), el aplicativo "Sistema Nacional de Bienes Estatales" (SINABIP) registra imágenes de "el predio" obtenidas entre el 07 y el 09 de diciembre de 2009, en las cuales se verifica a dicha fecha lo siguiente: i) en "el predio" NO existía cerco alguno en sus linderos NORTE, OESTE y SUR, que restrinjan el acceso de terceros; y, ii) la única ocupación que se evidenció es la existencia de 2 tanques propios de la actividad de hidrocarburos, es decir, NO se evidenció alguna protección, custodia y conservación de "el predio".

11. Que, en ese sentido, a partir de las imágenes de "el predio" obtenidas entre el 07 y el 09 de diciembre de 2009, registradas en el aplicativo "Sistema Nacional de Bienes Estatales" (SINABIP), ha quedado demostrado que al 09 de diciembre de 2009 "el predio" no se encontraba delimitado en su totalidad con obra civil que restrinja el acceso de terceros, ni tampoco existía indicio de protección, custodia y conservación de "el predio" por parte de

“la administrada”; por lo tanto, no se cumple con la causal de posesión contenida en el literal d) del artículo 77 de “el Reglamento”.



12. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que con fecha posterior al 24 de noviembre de 2005 “el predio” no se encontraba delimitado en su totalidad con obra civil que restrinja el acceso de terceros, ni tampoco existía protección, custodia y conservación de “el predio” por parte de “la administrada”, por lo que no se cumple con la causal de posesión contenida en el literal d) del artículo 77 de “el Reglamento”; en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa directa de “el predio” formulada por “la administrada”.



13. Que, según el Informe Técnico-Legal N° 390-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2016, debe declararse improcedente la solicitud de compraventa directa de “el predio” formulada por “la administrada”.

14. Que, **la presente comunicación no otorga ningún derecho a los solicitantes, es decir, 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.

15. 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, la Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, la Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE RESIDENTES PARA EL DESARROLLO Y BIENESTAR DE LOBITOS**, mediante la cual peticiona la **COMPRAVENTA DIRECTA** del predio de 54 659,86 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura.

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

**Regístrese, y comuníquese.**

POI N° 5.2.1.8



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