

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

0380-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de junio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 634-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **JORGE ANTONIO MUGURUZA MINAYA** mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 2 326.83 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara departamento de Piura e inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N° 11005533 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Sullana con CUS N° 45987, 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”) y el 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 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 escrito presentado el 13 de julio de 2016 (S.I. N° 18459-2016) el señor Jorge Antonio Muguruza Minaya (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa del área de 2 994.00 m² ubicado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara departamento de Piura por causal de posesión establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, presenta entre otros los documentos siguientes: **1)** copia simple de la Partida Registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Sullana (fojas 3); **2)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Santiago Cobeñas Morales (fojas 13); **3)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Santiago Cobeñas Morales (fojas 15); **4)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Santiago Cobeñas Morales (fojas 16); **5)** copia



legalizada de la Constancia de Posesión N° 254-2009-ADUEI/MDLO del 13 de octubre de 2009; **6)** copia legalizada de la Inspección Ocular Posesionaria N° 410-0302-P-PIU-S-TAL-G.P.L.2008 del 10 de noviembre de 2008 (fojas 18); **7)** copia legalizada de la Constancia de Inscripción del Predio N° 141-11-2009/MDLO/SRYF del 18 de noviembre de 2009 (fojas 19); **8)** copia legalizada del HR y PU y recibos de pago de los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 (fojas 20).

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 venta 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 venta directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente 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"); razón por la cual, la adjudicación en venta 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:

(...)

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 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, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la citada Directiva.

8. 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.

9. 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", TUPA, "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N°

0380-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, mediante Informe de Brigada N° 01467-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2016 se procedió a calificar la documentación técnica remitida, concluyéndose que “el predio se encuentra graficado de la siguiente manera:

“(…)

4.1 Revisada las bases con las que cuenta la Superintendencia, el predio se encuentra:

- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, en la Partida N° 11005533 de la Oficina Registral de Sullana, signado con el CUS N° 45987, con un área de 2 326,83 m² que corresponde al 77,72 % del área solicitada. Cabe indicar que dicha partida fue independizada de la Partida Registral N° 110097958 (Asiento 289 Tomo 53). Asimismo se observa, que la partida presenta una anotación de demanda.
- El área restante se superpone parcialmente con el predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 11009758 de la Oficina Registral de Sullana, a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales denominado Ex Hacienda Lobitos, signado con el código CUS N° 45907, con un área de 667,17 m², que corresponde al 22.28% del área solicitada. Cabe indicar, que en el asiento D 00016 de la referida partida, se inscribe la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda.

4.2 El área solicitada se ubica dentro del área de mayor extensión del LOTE X con Contrato de Licencia para la Explotación de Hidrocarburo vigente, a favor de PETROBRAS ENERGIA PERU S.A., de lo observado en las imágenes satelitales de Google Earth, no se observa la existencia de pozos de explotación.

“(…)”

11. Que, mediante Oficio N° 02367-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016 y el Oficio N° 095-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2016 se comunicó a “el administrado” que luego de la evaluación a la documentación técnica remitida se ha determinado que el área materia de venta es de 2 326,83 m² (que corresponde al 77,72 % del área solicitada) inscrito en la Partida Registral N° 11005533 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Sullana con CUS N° 45987, debido a que el área restante (aproximadamente un área de 667,17 m², que corresponde al 22.28% del área solicitada) se encuentra inmerso dentro de la medida cautelar de no innovar, siendo necesario su aceptación a la nueva área. Asimismo, que remita el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías emitido por autoridad competente, otorgándose para ello un plazo de quince (15) días hábiles más el término a la distancia de un (1) día contabilizado a partir de la notificación bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud presentada.

12. Que, mediante escrito presentado el 23 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32363-2016), escrito presentado el 6 de febrero de 2017 (S.I. N° 03542-2017) y el escrito presentado el 13 de marzo de 2017 (S.I. N° 07509-2017) “el administrado” da respuesta a lo solicitado, aceptando en continuar el procedimiento de venta directa por causal de posesión establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” con la nueva área y remite copia de la Carta N° 297-2016-GIDU-MDLO/LAGT del 8 de noviembre de 2016 suscrito por el Gerente de Infraestructura de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Los Órganos.

13. Que, mediante Oficio N° 024-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2017 se solicitó al Gerente General de PETROPERU S.A. (en adelante “PETROPERU”), indique si en “el predio” existen pozos petroleros, tuberías u otras instalaciones que se



ubiquen en la superficie, debido a que de la evaluación técnica se determinó la superposición con el Lote X con el cual se tiene un contrato de licencia vigente de explotación de hidrocarburos entre PETROPERU S.A., y la empresa CNPC Perú S.A.

14. Que, mediante Oficio N° 025-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2017 se solicitó a la Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones del Gobierno Regional del Piura (en adelante el "GORE Piura") indique si sobre "el predio" existe superposición con el derecho de vía de carácter departamental PI-100 aprobado por Resolución Ejecutiva Regional N° 656-2015/GOBIERNOREGIONALPIURA-GR del 3 de noviembre de 2015.

15. Que, mediante Oficio N° 0101-2017-GRP-440000-440010 presentado el 19 de enero de 2017 (S.I. N° 01843-2017) el "GORE Piura" remite el Informe N° 021-2017/GRP-440010-440014-440014.02 del 12 de enero de 2017 suscrito por el Jefe de la Unidad de Estudios de Infraestructura – Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones – Piura en el que se indica que las coordenadas de los vértices cercanos a vía (A y B) se superponen con la misma, concluyendo que la carretera departamental con Código de Ruta PI-100 tiene un derecho de vía de 24 mts y una propiedad restringida de 5 mts., establecidas en la R.E.R. N° 656-2015/GOB.REG.PIURA-GR.

16. Que, mediante Carta N° GGRL-SUPC-GFST-0370-2017 presentado el 6 de abril de 2017 (S.I. N° 10751-2017) "PETROPERU" indica que dentro de "el predio" no existen pozos, tuberías, líneas de flujo, líneas eléctricas u otras instalaciones; sin embargo, indicó que fuera de "el predio" existe el pozo petrolero EA5792 ubicado a menos de 100 metros y que existe una vía de tránsito vehicular por el lado B-C donde circulan continuamente equipos livianos y pesados (camionetas, equipos de servicios de pozos, camiones con brazo hidráulico, motoniveladoras, etc) para la atención de los pozos productores tales como: EA5868, EA5806 EA5914, EA5941, EA5977, EA6198, EA7319 y EA11143.

17. Que, mediante Oficio N° 0587-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017 se comunicó a "el administrado" que ha cumplido con remitir los requisitos establecidos para la causal invocada por lo que se llevará a cabo una inspección técnica inopinada a "el predio".

18. Que, personal de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia realizó una inspección técnica a "el predio" el 6 de mayo de 2017 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0123-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2017 en que se constató lo siguiente:

"(...)

1. PREDIO SITUADO EN UNA ZONA DONDE SE ESTÁN ACONDICIONANDO LOTES PARA FINES URBANOS DE TIPO RESIDENCIAL Y TURÍSTICO.
2. EL PREDIO EN ESTUDIO SE SITÚA AL OESTE DE LA CALETA EL ÑURO, A APROXIMADAMENTE 2 KILÓMETROS, SIGUIENDO LA CARRETERA AFIRMADA QUE SE DIRIGE A CABO BLANCO.
3. EL INDICADO PREDIO ESTA CONSTITUIDO POR UN TERRENO PLANO DE FORMA IRREGULAR, SITUADO EN LA INTERSECCIÓN DE DOS VÍAS AFIRMADAS. NO SE EVIDENCIA QUE EL TERRENO ESTE SIENDO DESTINADO PARA ALGÚN FIN O USO; NO SE EVIDENCIA POSESIÓN.
4. EN RELACIÓN AL PERÍMETRO, EL TERRENO SE ENCUENTRA DELIMITADO EN SU TOTALIDAD POR MOVIMIENTO DE TIERRA; EN ESTE ASPECTO, LOS LINDERO DERECHO (COLINDANTE A VÍA), IZQUIERDO (COLINDANTE A QUEBRADA ESTACIONAL) Y FONDO (COLINDANTE A CERCO), POR SUS CARACTERÍSTICAS DE RELIEVE O CERCO EN EL ÚLTIMO CASO, NO PERMITEN EL ACCESO NATURAL AL TERRENO, SIN EMBARGO, POR EL LINDERO DEL FRENTE (COLINDANTE A LA CARRETERA ÑURO-CABO BLANCO), SE PUDO ACCEDER AL TERRENO SIN DIFICULTAD, POR LO QUE SE CONCLUYE QUE LA DELIMITACIÓN DEL TERRENO NO RESTRINGE EL ACCESO DE TERCEROS.
5. SE ADVIERTE QUE EL PREDIO ES COLINDANTE, POR LA IZQUIERDA, CON UNA QUEBRADA ESTACIONAL.

"(...)"

19. Que, la causal de venta directa invocada por "el administrado" se encuentra compuesta por la suma de cuatro elementos: **a)** posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles, **c)** uso

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

0380-2017/SBN-DGPE-SDDI

compatible con la zonificación vigente, **d)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros en la mayor parte del predio.

20. 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.

21. Que, en ese sentido tomando en consideración el marco normativo antes expuesto es necesario evaluar si "el administrado" ha cumplido con los requisitos establecidos para el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento":

a) Posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010

A través de la Constancia de Posesión Provisional N° 254-2009-AUDEI/MDLO del 14 de octubre de 2009 emitido por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Los Órganos, la Inspección Ocular Posesionaria – Constancia N° 410-0302-P-PIU-S-TAL-G.P.L.O-2008 del 10 de noviembre de 2008 emitido por el Gobernador R.P. del distrito de Los Órganos – Talara – Piura y la Constancia de Inscripción del Predio N° 141-2009/MDLO-SRY del 18 de noviembre de 2009, "el administrado" documentalmente acredita la antigüedad de posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, se cumple con el primer requisito.

b) Área delimitada en su totalidad con obras civiles

A través de la inspección técnica llevada a cabo el 6 de mayo de 2017 registrada en la Ficha Técnica N° 0123-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2017 se constató que "el predio" no se encuentra destinado para algún fin ni tampoco se evidencia posesión, además, se verificó que por el lindero del frente (colindante a la carretera Ñuro – Cabo Blanco) no se encuentra cercado por lo que pudo accederse sin dificultad no restringiendo el acceso a terceros; en consecuencia, no se cumple con el segundo requisito.

c) Uso compatible con la zonificación vigente

A través de la Carta N° 297-11-2016-GIDU-MDLO/LAGT del 8 de noviembre de 2016 la Municipalidad Distrital de Los Órganos indica que no se cuenta con el plan urbano distrital ni con el plano catastral por lo que "el predio" no



cuenta con zonificación vigente; en consecuencia, al existir pronunciamiento por parte de la entidad competente se ha cumplido con el tercer requisito.

d) Predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros en la mayor parte del predio.

A través de la inspección técnica llevada a cabo el 6 de mayo de 2017 registrada en la Ficha Técnica N° 0123-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2017 se constató que “el predio” no se encuentra destinado para algún fin ni tampoco se evidencia posesión; en consecuencia, no se cumple con el cuarto requisito.

22. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra destinado para algún fin ni tampoco se evidencia posesión, además no está cercado por el lindero del frente 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.

23. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, y el Informe Técnico Legal N° 0480-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2017

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 **JORGE ANTONIO MUGURUZA MINAYA**, 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 5.2.1.8



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