

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 424-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de julio de 2017

### **VISTO:**



El Expediente N° 1059-2014/SBNSDDI contiene la solicitud presentada por el señor Gianfritz Raúl Aguayo Velásquez, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 098,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana - Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 45926, 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, Ley N° 29151 (en adelante la “Ley”), su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA (en adelante el “Reglamento”) y el 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 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, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, (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 25 de agosto de 2014 (S.I. N° 18300-2014), el señor Gianfritz Raúl Aguayo Velásquez (en adelante “el administrado”) solicitó la venta directa de “el predio”, al amparo del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Inspección Ocular Posesionaria de “el predio” (fojas 03 y 04); y, **2)** fotografías de “el predio” (fojas 13 y 14).

4. Que, con el Oficio N° 769-2015/SBN-DGPE-SDDI del 08 de abril de 2015 se solicitó “al administrado” que presente nuevos medios probatorios que acrediten su

posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 y que acredite la compatibilidad del uso del predio con la zonificación establecida. En atención a ello, con escrito presentado el 8 de mayo de 2015 (S.I. N° 10618-2015), "el administrado" presentó los siguientes documentos: **1)** copia certificada de los recibos de pago de los arbitrios, HR Y PU (fojas 33 a 53); y, **2)** Inspección Ocular Posesionaria (fojas 56).

**5.** Que, la venta de los bienes del Estado se encuentra regulada 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; encontrándose previstas las causales de procedencia en el artículo 77° del citado "Reglamento" y desarrolladas por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").



**6.** Que, el numeral 5.2) de la "Directiva" 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, el numeral 6.1) de "la Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentran, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "la Directiva".



**8.** Que, 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 éste es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con el "Reglamento", Texto Único de Procedimientos Administrativos, "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

**9.** Que, efectuada la calificación técnica, con el Informe de Brigada N° 130-2016/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero de 2016 (fojas 84), se concluyó que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la SBN, en la Partida Registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana - Zona Registral N° I - Sede Piura.

**10.** Que, con Memorando de Brigada N° 2037-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2016, se informó que se ha cumplido con efectuar la calificación formal, por lo que el 31 de agosto de 2016, la Brigada Instructora del presente procedimiento administrativo llevó a cabo la inspección de "el predio", registrada en la Ficha Técnica N° 0248-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de septiembre de 2016 (fojas 92).



**11.** Que, en dicha inspección se constató que "el predio" forma parte de un antiguo campamento militar que actualmente se encuentra desocupado, cuyas viviendas tienen algunas paredes que se han caído y otras que están rajadas, no cuentan con puertas, ventanas, techos, instalaciones eléctricas ni sanitarias. Asimismo, se advirtió que "el predio" no viene siendo destinado para ninguna finalidad (habitacional, comercial, industrial, etc.). No se encontró a ninguna persona en posesión de "el predio" ni se encontró evidencias de que haya existido ocupación hace muchos años. Además, se advirtió que existe un cerco de alambre de púas alrededor de todo el sector conformado



## **RESOLUCIÓN N° 424-2017/SBN-DGPE-SDDI**



por las viviendas en ruinas, el cual no impide acceder a “el predio”, por cuanto se encuentra en mal estado de conservación y se han caído algunos alambres.

**12.** Que, habiéndose efectuado la Inspección Técnica, corresponde llevar a cabo la etapa de calificación sustantiva de la solicitud, conforme se detalla a continuación. En el caso concreto, “el administrado” sustenta su pretensión en la causal de venta directa prevista en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, según el cual, procede la venta directa:

“(…) 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 (...)”.



**13.** Que, del artículo glosado en el párrafo precedente, se advierten cuatro requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta en la etapa de calificación sustantiva del procedimiento de venta directa, de no ser así, se declarará improcedente la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: a) posesión del predio solicitado anterior al 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, d) uso compatible con la zonificación vigente.



### RESPECTO DE LA POSESIÓN DEL PREDIO SOLICITADO ANTERIOR AL 25 DE NOVIEMBRE DE 2010

Si bien es cierto que “el administrado” ha cumplido con presentar los requisitos formales de la causal invocada con el Certificado de Inspección Ocular Posesionaria del 10 de enero de 2009 (fojas 57), en la inspección de “el predio”, llevada a cabo el 31 de agosto de 2016, se constató que “el predio” forma parte de un antiguo campamento militar que actualmente se encuentra desocupado, cuyas viviendas tienen algunas paredes que se han caído y otras que están rajadas, no cuentan con puertas, ventanas, techos, instalaciones eléctricas ni

sanitarias. No se encontró a ninguna persona en posesión de “el predio” ni se encontró evidencias de que haya existido ocupación hace muchos años; en consecuencia, “el administrado” no cumple con el requisito de posesión sobre “el predio”.

#### RESPECTO DEL ÁREA DELIMITADA EN SU TOTALIDAD CON OBRAS CIVILES

En la inspección efectuada el 19 de diciembre de 2016, la cual ha sido registrada en la Ficha Técnica N° 0248-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de septiembre de 2016 (fojas 92), se constató que “el predio” forma parte de un antiguo campamento militar en ruinas, cercado con alambres de púas que no impiden acceder a “el predio”, por cuanto se encuentran en mal estado de conservación y algunos se han caído; por lo que, en el presente caso, no se ha cumplido con el segundo requisito.

#### RESPECTO DEL DESTINO DEL PREDIO

En la inspección efectuada el 19 de diciembre de 2016, la cual ha sido registrada en la Ficha Técnica N° 0248-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de septiembre de 2016 (fojas 92), se verificó que “el predio” no viene siendo destinado para ninguna finalidad (habitacional, comercial, industrial, etc.), por lo que no se ha cumplido con el tercer requisito.

#### RESPECTO AL USO COMPATIBLE CON LA ZONIFICACIÓN VIGENTE

De conformidad con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0002-2015, emitido por la Municipalidad Distrital de El Alto, se indica que la zonificación que le corresponde a “el predio” es R3 (uso residencial); no obstante, en el presente caso, “el predio” no está siendo usado, por lo que no corresponde evaluar su compatibilidad con la zonificación vigente.

**14.** Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumple de manera conjunta con los cuatro requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada.

**15.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar tal decisión a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a las atribuciones establecidas en el artículo 46° de “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 522-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2017.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por el señor Gianfritz Raúl Aguayo Velásquez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 424-2017/SBN-DGPE-SDDI**



**Artículo 2°.-** Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión la presente resolución, una vez quede consentida, a efectos de que proceda conforme a sus atribuciones.



**Artículo 3°.- DISPONER** el archivo definitivo del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de desafectación administrativa y posterior venta directa, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

MPPF/SAC-JECC  
P.O.I. 5.2.1.8



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