



RESOLUCIÓN N° 687-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 871-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ SANTOS PEÑA CORDOVA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 17 665,35 m², el cual se encuentra ubicado en el Centro Poblado Ciudad Negritos, en el distrito de Pariñas provincia de Talara, departamento de Piura; inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS N° 45908, 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"), 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 20 de octubre de 2017 (S.I. N° 36891-2017), José Santos Peña Cordova (en adelante "el administrado") solicitó la venta directa de "el predio" por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, presentó entre otros los siguientes documentos: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** Memoria Descriptiva suscrito por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faninng (fojas 07); **3)** Plano Perimétrico y de Ubicación PU-01 (fojas 4); **4)** copia simple de la Resolución N° 200-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo 2017 (fojas 9); **5)** copia simple del informe de brigada N° 1363-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2015 (fojas 14 al 16); **6)** copia simple del informe de brigada N° 1656-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2015 (fojas 16); **7)** copia simple Informe de Brigada N° 1812-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2016 (fojas 18); **8)** copia simple del Informe Técnico Legal N° 239-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017 (fojas 21); y, **9)** actas de inspección Judicial de constatación de posesión emitido el 2000, 2004, 2010, 2015, 2016 y 2017 suscrito por el Juzgado de Paz de la Urb. Popular de Talara de la Corte Superior de Justicia Sullana (fojas 23 al 28).



4. 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, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos 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").

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.

6. Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico. En el caso en concreto, "el administrado" se acoge a la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", de cuya lectura se advierten dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

8. Que, en relación a la titularidad de "el predio", se emitió el Informe Preliminar N° 608-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2018 (fojas 29) que concluye, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito totalmente dentro del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS N° 45908; **ii)** de la inspección técnica llevada a cabo el 27 de julio de 2016 recogida en la Ficha Técnica N° 2432-2016/SBN-DGPE-SDS (fojas 33) se advierte que 12 158,74 m² representa el 68,83% de "el predio" no cuenta con ocupación ni edificación alguna, información que ha sido corroborada con las imágenes de CONIDA y Google Earth de mayo de 2013, de noviembre de 2017; y, **iv)** se encuentra dentro del ámbito del Lote IV, sobre el cual recae un contrato de licencia de explotación de hidrocarburos vigente.





RESOLUCIÓN N° 687-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, es conveniente mencionar que en virtud del numeral 6.4 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"^[1], esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa.

10. Que, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar detallado en el considerando que antecede "el predio" comprende al área de 12 158,74 m² (que representa el 68, 83 % de "el predio"), inscrita en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS N° 45908, no presenta ocupación alguna de acuerdo a la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión consignada en la Ficha Técnica N° 2432-2016/SBN-DGPE-SDS (fojas 33). Asimismo, de las fotografías insertas en la referida ficha técnica se aprecia que "el predio" no se encuentra cercada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, ni presenta restricciones para su acceso.

11. Que, en ese contexto, y teniendo en cuenta la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, en el caso en concreto ha quedado demostrado que parte del área, se encuentra inscrita a favor del Estado, no se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de "el administrado", debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de "el administrado", no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, 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 y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 812-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 1016-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2018.



[1] 6.4 Inspección técnica del predio.

(...)

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JOSÉ SANTOS PEÑA CORDOVA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.8



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