



RESOLUCIÓN N° 798-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 787-2014/SBNSDDI, mediante el cual se tramita el procedimiento correspondiente a la solicitud presentada por **JEAN PIERRE MORENO LEÓN Y GIOVANNA DEL PILAR ANCHORENA ARIAS**, a través de la cual peticionan la compraventa directa del predio de 1 608,54 m² ubicado en la Zona Industrial de Talara Alta (Mz A, Lt. 66), en la vía que lleva al poblado de La Brea (Negritos), distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 11071698 del Registro de Predios de Sullana, y signado con Código CUS N° 89654 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), 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, 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, 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"; 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, mediante el escrito presentado el 20 de octubre de 2011 (S.I. N° 17787-2011, foja 01), el escrito presentado el 09 de marzo de 2012 (S.I. N° 03715-2012, fojas 04-05), el escrito presentado el 30 de mayo de 2012 (S.I. N° 08777-2012, fojas 31-33), el escrito presentado el 28 de diciembre de 2012 (S.I. N° 21230-2012, fojas 45-46), el escrito presentado el 03 de julio de 2014 (S.I. N° 14129-2014, fojas 52-54), Guillermo Rojas Flores petitionó la compraventa directa de "el predio", inicialmente haciendo referencia a 1 542,46 m² invocando la causal de posesión consolidada prevista en el literal c) del artículo 77 de "el Reglamento". Para tal efecto, presentó diversa documentación, siendo la principal la siguiente: 1) Copia Certificada de Certificado de Numeración Municipal emitido por la Municipalidad Provincial de Talara del 04 de agosto de 2011(foja 34), y 2) Certificado de Zonificación y Vías emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 01 de julio de 2014 (foja 55).

7. Que, a efectos de acreditar la antigüedad de su posesión, Guillermo Rojas Flores presentó diversos documentos, siendo los principales los siguientes: 1) Informe N° 0153-06-2011-L.A.T.N./DDU-MPT del 24 de junio de 2010 mediante el cual se deja constancia de su posesión sobre "el predio" (foja 35); 2) Acta de Constatación Judicial emitida por el Juez de Paz de la Nominación Talara Alta el 30 de mayo de 2005 (foja 37); 3) Declaración de impuesto predial (HR) correspondiente al año 2012 y su recibo de pago (fojas 38-39, 41); y 4) Recibo de pago de tributos emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 29 de septiembre de 2011 (foja 69).

8. Que, es necesario destacar que en la primera inspección técnica del predio, registrada en la Ficha Técnica N° 242-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2014 (foja 78), llevada a cabo en el marco del procedimiento de compraventa directa, se evidenció que dos de los linderos de menor longitud habían sido mal levantados (predio cercado), lo que traía consigo a su vez un error en la indicación del área por el administrado. Por lo tanto, tomando en consideración que la forma y ubicación del predio materia de solicitud corresponde a la encontrada en la inspección y que, en todo caso, la diferencia resultante en el área, al corregir las medidas de los dos linderos menores no es amplia, se procedió a efectuar una correcta representación gráfica del predio cercado por Guillermo Rojas Flores, la cual arrojó un área de 1 608,54 m². En consecuencia, se continuó el procedimiento administrativo con el área corregida.

9. Que, mediante el Informe N° 1886-2014/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2014 (fojas 81-84), se concluyó que el Guillermo Rojas Flores cumplía con la causal de posesión consolidada prevista en el literal c) del artículo 77 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.





RESOLUCIÓN N° 798-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en consecuencia, mediante el Memorando N° 173-2014/SBN del 27 de octubre de 2014 (foja 87) la Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó su conformidad a la compraventa directa, y se prosiguió con la etapa de independización, tasación y publicación.



11. Que, sin embargo, mediante el escrito presentado el 11 de mayo de 2015 (10728-2015, foja 147), Jean Pierre Moreno León y Giovanna del Pilar Anchorena Arias, en adelante "los administrados", formulan oposición al procedimiento de compraventa directa, lo cual fue puesto en conocimiento de Guillermo Rojas Flores mediante el Oficio N° 1151-2015/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio de 2015 (foja 154).



12. Que, mediante el escrito presentado el 19 de junio de 2015 (S.I. N° 14236-2015, fojas 155-156), Guillermo Rojas Flores y Mercedes del Rosario López de Rojas manifiestan que transfieren la posesión de "el predio" a favor de "los administrados", y pretenden cederles la calidad de administrados solicitantes en el presente procedimiento administrativo de compraventa directa de "el predio". Dicha pretensión fue puesta en conocimiento de "los administrados" mediante el Oficio N° 1453-2015/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2015 (fojas 157-158). En respuesta, mediante el escrito presentado el 07 de agosto de 2015 (S.I. N° 18146-2015, foja 159), "los administrados" aceptan la cesión a favor suyo de la calidad de administrados solicitantes en el presente procedimiento administrativo de compraventa directa.



13. Que, en consecuencia, el procedimiento de compraventa directa se retrotrajo a la etapa de inspección técnica.

14. Que, el 09 de septiembre de 2015 la brigada instructora del presente procedimiento administrativo llevó a cabo la inspección ocular de "el predio", la cual fue registrada en la Ficha Técnica N° 358-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de septiembre de 2015 (foja 160), y en la que se verificó lo siguiente:

1. PREDIO DE TOPOGRAFÍA PLANA, DE FORMA TRIANGULAR, ENMARCADO EN UNA ZONA URBANA CON TENDENCIA DE USO INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS, QUE CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS.
2. LA TOTALIDAD DEL PREDIO HA SIDO CERCADO CON MURO DE LADRILLOS.
3. EN LA INSPECCIÓN, EL SEÑOR JEAN PIERRE MORENO LEÓN NOS PERMITIÓ EL ACCESO, VERIFICÁNDOSE QUE ES EL ACTUAL POSESIONARIO DEL PREDIO.
4. APROXIMADAMENTE EL 80 % DEL PREDIO VIENE SIENDO UTILIZADO COMO COCHERA, DEPÓSITO Y PATIO DE MANIOBRAS Y, EL ÁREA RESTANTE, 20 %, SE UTILIZA COMO TALLER DE TRATAMIENTO DE ACCESORIOS COMPLEMENTARIOS EN LA ACTIVIDAD DE EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS.
5. PREDIO SOBRE EL ÁMBITO DEL LOTE I DE EXPLORACIÓN Y

EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS CON CONTRATO DE SERVICIOS PETROLEROS VIGENTE CELEBRADO ENTRE PERUPETRO Y GMP SA.

15. Que, revisada la Partida Registral, el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), y habiéndose realizado el análisis técnico y la inspección ocular, se advierte que “el predio” es de dominio privado del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y es de libre disponibilidad.

16. 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 indubitadamente 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.



17. Que, la referida causal se encuentra compuesta por la suma de cuatro elementos:

- 1) Posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2) Área delimitada en su totalidad con obras civiles.
- 3) Predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio.
- 4) Uso compatible con la zonificación vigente.

18. Que, los documentos indicados en el numeral 6 acreditan fehacientemente la posesión detentada por Guillermo Rojas Flores sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, la cual fue transferida a favor de “los administrados” mediante el escrito presentado el 19 de junio de 2015 (fojas 155-156). En consecuencia, “los administrados” pueden adicionar a su plazo posesorio el de Guillermo Rojas Flores, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 898 del Código Civil. En consecuencia, **el primer elemento queda acreditado.**

19. Que, de la inspección ocular de “el predio”, registrada en la Ficha Técnica N° 358-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de septiembre de 2015 (foja 160), queda acreditado que “el predio” se encuentra delimitado en su totalidad con obras civiles. En consecuencia, **el segundo elemento queda acreditado.**

20. Que, en la indicada inspección ocular se comprobó que aproximadamente el 80 % de “el predio” viene siendo utilizado por “los administrados” como cochera, depósito y patio de maniobras y, el área restante, 20 %, se utiliza como taller de tratamiento de accesorios complementarios en la actividad de extracción de hidrocarburos. En consecuencia, **el tercer elemento queda acreditado.**

21. Que, el Certificado de Zonificación y Vías emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 01 de julio de 2014 (foja 55), señala expresamente que los usos a los cuales “el predio” se destina, indicados en el párrafo precedente, son compatibles con



RESOLUCIÓN N° 798-2016/SBN-DGPE-SDDI

la Zonificación I-2 (Zona de Industria Liviana). En consecuencia, **el cuarto elemento queda acreditado.**

22. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “los administrados” tienen una posesión consolidada sobre “el predio”, sumando una posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, encontrándose el área delimitada en su totalidad con obras civiles, y destinada a fines de cochera, depósito, patio de maniobra y de taller, compatibles con la zonificación vigente, con lo cual se ha verificado el cumplimiento de la causal de posesión consolidada, prevista en el literal c) del artículo 77 de “el Reglamento”.

23. Que, en en este orden de ideas, ha quedado demostrado que “los administrados” cumplen sobre “el predio” con la causal de compraventa prevista en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; por lo tanto, la solicitud de compraventa formulada debe ser estimada.

24. Que, mediante el Memorando N° 049-2016/SBN del 31 de marzo de 2016, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales dio su conformidad a la compraventa directa de “el predio” a favor de “los administrados”, en mérito a lo dispuesto en el literal n) del artículo 11° del ROF de la SBN, y el numeral 6.6 de la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”.

25. Que, mediante el Oficio N° 996-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC presentado el 13 de julio de 2016 (S.I. N° 18515-2016) la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento remitió el Informe Técnico de Tasación del 04 de julio de 2016, mediante el cual “el predio” ha sido tasado en US\$ 153 031,31 (Ciento cincuenta y tres mil treinta y uno con 31/100 dólares americanos).

26. Que, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 78 de “el Reglamento”, el día 21 de septiembre de 2016 se efectuó la publicación del aviso que publicita el procedimiento de compraventa directa de “el predio” en la página web de esta Superintendencia, el 28 de septiembre de 2016 en el Diario Oficial “El Peruano”, y el día 26 de septiembre de 2016 en el diario “La Hora”, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre “el predio” formule su oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de efectuada la última publicación, esto es, el 28 de septiembre de 2016.

27. Que, mediante el Memorando N° 2056-2016/SBN-SG-UTD del 16 de noviembre de 2016, la Unidad de Trámite Documentario dejó constancia que no se ha presentado oposición al presente procedimiento de compraventa directa.

28. Que, mediante el Memorando N° 1430-2016/SBN-PP del 07 de noviembre de 2016, la Procuraduría Pública dejó constancia que sobre “el predio” no recaen procesos judiciales.



29. Que, el numeral 6.14.1 de la Directiva N° 006-2014/SBN dispone:

Plazo y forma de pago del precio de venta.

El precio de venta del predio debe ser pagado íntegramente por el administrado dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución que aprueba la venta, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de la entidad vendedora. En caso de haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice el administrado debe efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

El administrado que desea cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, debe comunicarlo a la entidad vendedora, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la resolución que aprueba la venta, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra del predio, así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa al adjudicatario, en caso contrario el contrato de compraventa queda resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso (...)

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, 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y el Informe Técnico Legal N° 943-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2016;

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Aprobar la **COMPRAVENTA DIRECTA** a favor de **JEAN PIERRE MORENO LEÓN Y GIOVANNA DEL PILAR ANCHORENA ARIAS**, respecto del predio de 1 608,54 m² ubicado en la Zona Industrial de Talara Alta (Mz A, Lt. 66), en la vía que lleva al poblado de La Brea (Negritos), distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 11071698 del Registro de Predios de Sullana, y signado con Código CUS N° 89654 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), al precio de US\$ 153 031,31 (Ciento cincuenta y tres mil treinta y uno con 31/100 dólares americanos), suma que deberá ser cancelada por los compradores en el plazo de 30 (treinta) días hábiles a partir de la notificación de la presente Resolución.

Artículo 2°. Los ingresos que se obtengan de la compraventa del predio constituirán recursos del Tesoro Público y de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un 70% y 30%, respectivamente, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N°

798-2016/SBN-DGPE-SDDI

Artículo 3°. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, otorgará la respectiva Escritura Pública de compraventa a favor de **JEAN PIERRE MORENO LEÓN Y GIOVANNA DEL PILAR ANCHORENA ARIAS**, una vez cancelado el precio.

Regístrese y comuníquese.

POI N° 5.2.1.12




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