

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 855-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de octubre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 866-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **LUIS WILSON CHILON CALDERÓN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 350,44 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector denominado carretera Talara – Negritos, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, la cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° **11008237** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura, con CUS N° **88007**, en adelante “el predio”.

**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”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 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° 36887-2017), **Luis Wilson Chilon Calderón** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitida el 21 de agosto de 2017 por Ricardo Panta Cruz como Juez de Paz de la urbanización Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 3); **2)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitida el 3 de diciembre de 2016 por Ricardo Panta Cruz como Juez

de Paz de la urbanización Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 4); **3)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 5); **4)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno emitida el 16 de octubre de 2010 por Ricardo Panta Cruz como Juez de Paz de la urbanización Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 6); **5)** acta de inspección judicial de constatación emitida el 15 de julio de 2004 por Ricardo Panta Cruz como Juez de Paz de la urbanización Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 7); **6)** 4 fotografías sin fecha de emisión (fojas 16); **7)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido el 29 de septiembre de 2017 por la Oficina registral de Piura (fojas 18); **8)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita en agosto de 2017 por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 21); y, **9)** copia legalizada del plano perimétrico y ubicación suscrito en agosto de 2017 por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 23).



**4.** Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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 complementa 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.



**8.** Que, en el caso en concreto esta Subdirección mediante el Informe Preliminar N.° 950-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018 concluyó respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N.° 11008237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 28); y, **ii)** no cuenta con ocupación alguna de acuerdo a la Ficha Técnica N.° 156-2015/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2015 (fojas 26) y el Plano N.° 3785-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018 (fojas 27).



## **RESOLUCIÓN N° 855-2018/SBN-DGPE-SDDI**

**9.** Que, en tal sentido “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.

**10.** Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

**11.** Que, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar detallado en el octavo considerando de la presente resolución, se advirtió de la Ficha Técnica N.° 156-2015/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2015 elaborada por profesionales de ésta Subdirección, la cual recoge la inspección en campo de un área de mayor extensión sobre la cual se superpone “el predio”, lo que permite determinar que dicha área no presenta ocupación alguna y colegir que no se encuentra cercada ni presenta restricciones para su acceso; información que ha sido corroborada con las imágenes obtenidas del aplicativo Google Earth de agosto de 2003 y julio 2009<sup>1</sup>, razón por la cual el acta de inspección judicial de constatación emitida el 15 de julio de 2004 (fojas 7) no causa convicción para acreditar que ejercite una posesión efectiva sobre la presente área, deviniendo en improcedente la solicitud de venta directa respecto de “el predio” al haberse acreditado el incumplimiento de los requisitos de la causal invocada, descritas en el noveno considerando de la presente resolución.

**12.** Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 1230-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 15 de octubre de 2018 y el Informe Técnico Legal N.° 995-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 16 de octubre de 2018.

<sup>1</sup> En virtud del numeral 6.4 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LUIS WILSON CHILON CALDERÓN** respecto de "el predio", por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.



**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrado una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese**  
P.O.I N°8.0.1.8



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