

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 976-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de noviembre de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 511-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RICARDO ANTONIO GALÁN MEJÍA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 9 371,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el Sector Negritos, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 45908, 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, (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, 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 esté 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 27 de junio de 2017 (S.I. N° 20696-2017), Ricardo Antonio Galán Mejía (en adelante "el administrado") solicita la venta en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) certificado de búsqueda catastral emitida el 19 de mayo de 2015 (fojas 2 y 3); b) plano perimétrico y de ubicación emitido en abril de 2015 (fojas 7); c) actas de inspección de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 16 de octubre de 2011 y 13 de enero de 2017 (fojas 8 y 9); y, d) acta de inspección de



constatación emitida por el Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 9 de agosto de 2004 (fojas 10).

4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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 completamente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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.

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1281-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2018 (fojas 24), que complementa el Informe N° 758-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2018 (fojas 11), determinando respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 25); y, ii) se encuentra desocupado, conforme lo indica la Ficha Técnica N° 75-2018/SBN-DGPE-SDDI que contiene la inspección del 27 de abril de 2018 (foja 14) realizada por profesionales de esta Subdirección.

10. Que, "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





## **RESOLUCIÓN N° 976-2018/SBN-DGPE-SDDI**

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.



**11.** 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 las 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.

**12.** Que, en virtud de la inspección citada en el noveno considerando de la presente resolución, ha quedado determinado en campo en la Ficha Técnica N° 075-2018/SBN-DGPE-SDDI que no se cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causales de posesión establecidas en el artículo 77° de "el Reglamento"; las cuales han sido detalladas en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, en la medida que el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de Piura, sobre la cual se superpone "el predio", se encuentra desocupado; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.



**13.** Que, en relación a la documentación detallada en el tercer considerando de la presente resolución, entre las cuales se encuentran aquellas con las que "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de posesión, debemos indicar que éstas no causan convicción a esta Subdirección al haberse determinado en el considerando que antecede que "el predio" a la fecha de inspección, 27 de abril de 2018, se encuentra desocupado.



**14.** 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° 1357-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2018, y el Informe Técnico Legal N° 1147-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2018.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **RICARDO ANTONIO GALÁN MEJIA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.



**Artículo 3°.- COMUNICAR** lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N°8.0.1.8



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