

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0275-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de julio del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 1269-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NEOPOLIS S.A.C.** representado por su gerente general William Lavalle Mauricio, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 150 000 m<sup>2</sup>, ubicada en el terreno denominado "Alto del Prado" en la carretera Panamericana Norte Piura-Tumbes, cerca al peaje Talara, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante "el predio"; y

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el TUO de la Ley) y su Reglamento 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 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 6 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39156-2019), **NEOPOLIS S.A.C.**, representado por su gerente general William Lavalle Mauricio (en adelante "la administrada"), solicita la venta de "el predio", invocando la causal c) de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 5); **2)** copia simple del certificado de vigencia, emitido por la Oficina Registral de Sullana el 5 de diciembre de 2019 (fojas 6); **3)** memoria descriptiva suscrita por la arquitecta Elizabeth Salazar Hanco en diciembre de 2019 (fojas 12); **4)** plano de localización y ubicación suscrita por la arquitecta Elizabeth Salazar Hanco en diciembre de 2019 (fojas 13); **5)** copia simple del contrato de compra venta de acciones y derechos del 30 de enero de 2019 (fojas 14); **6)** copia simple de la memoria descriptiva (fojas 19-21-23-25); **7)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación, suscrito por Arturo Coronado Peralta (fojas 20-22-24-26); **8)** cronograma de pagos (fojas 27); **9)** copia simple del certificado de búsqueda catastral, expedido el 30 de junio del 2014 por el Registro de Predios de la

Oficina Registral de Piura (fojas 28); **10**) copia simple de la memoria descriptiva, suscrito por el ingeniero civil Arturo Coronado Peralta en junio de 2014 (fojas 31); **11**) copia simple del certificado de búsqueda catastral, expedido el 30 de junio del 2014 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 32); **12**) copia simple de la memoria descriptiva, suscrito por el ingeniero civil Arturo Coronado Peralta en junio de 2014 (fojas 35); **13**) copia simple del certificado de búsqueda catastral, expedido el 30 de junio del 2014 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 36); **14**) copia simple de la memoria descriptiva, suscrito por el ingeniero civil Arturo Coronado Peralta en junio de 2014 (fojas 39); **15**) copia simple del acta de inspección judicial, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 28 de marzo de 2003 (fojas 40); **16**) copia simple del acta de inspección judicial, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 28 de marzo de 2003 (fojas 41); **17**) copia simple del acta de inspección judicial, emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 30 de enero de 2013 (fojas 42); **18**) copia simple del acta de inspección judicial emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 20 de octubre de 2013 (fojas 43); **19**) copia simple del acta de inspección judicial emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 23 de noviembre de 2013 (fojas 44); **20**) copia simple del acta de inspección judicial emitido por el juez de paz Ricardo Panta Cruz el 20 de octubre de 2013 (fojas 2013); **21**) copia simple del certificado de zonificación otorgado por la Municipalidad Distrital de La Brea el 15 de junio de 2004 (fojas 46-48); **22**) copia simple de la resolución de gerencia N° 032-2019-MDLB/GAT del 12 de setiembre de 2019 (fojas 49); **23**) copia simple de la constancia de no adeudos N° 018-08-2019-JR-MDLB del 1 de agosto de 2019 (fojas 52); **24**) copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (PU-HR) (fojas 53); **25**) copia simple del comprobante de pago otorgado por la Municipalidad de La Brea el 11 de octubre de 2019 (55-59); **26**) copia simple del acta de verificación (fojas 60); **27**) copia simple de la memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Pedro Ripalda Faning (fojas 61); y, **28**) plano perimétrico suscrito por el arquitecto Elizabeth Salazar Hanco en diciembre de 2019 (fojas 65).

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, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 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, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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.

7. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 62-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2020 (foja 66), ampliado mediante Informe Preliminar N° 294-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020 (foja 73) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se superpone con un área de mayor extensión denominada Ex-Hacienda la Brea y Pariñas, área remanente, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 81), con CUS N° 45908.
- ii. No se encuentra inmerso en la zonificación propuesta; por lo que se infiere que no contaría con zonificación asignada, según el Plano de Zonificación del distrito de La Brea y del Plan de Usos del suelo 1999-2012 de la Municipalidad Provincial de Talara.
- iii. Según las imágenes satelitales históricas del Google Earth del 4 de setiembre de 2019, se encuentra totalmente desocupado y sin delimitación con obra civil de carácter permanente; sin embargo, se visualiza hacia el lado oeste que se encuentra parcialmente inmerso en terrenos delimitados, cuya preexistencia es de fecha posterior al 17/12/2013.
- iv. 24 487,11 m<sup>2</sup> (representa el 16,41% de “el predio”), se encuentra libre de ocupación y sin el desarrollo de actividad en el interior, según Ficha Técnica N° 286-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2019 (fojas 75).
- v. 25 471,91 m<sup>2</sup> (representa el 17,07% de “el predio”), presenta ocupaciones en 22,92 m<sup>2</sup> por un módulo de triplay con techo de calamina (aproximadamente 10,46 m<sup>2</sup>), un pórtico con caseta de vigilancia (12,46 m<sup>2</sup>) en aparente estado de abandono y dos (2) carteles instalados por la SBN. Asimismo, se observó un cerco de palos de madera con alambre de púas de 148 metros en la zona oeste y de 21 metros aproximadamente en la zona central, de libre acceso (se encontraba libre de ocupación y sin el desarrollo de actividad en el interior), según Ficha Técnica N° 287-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2019 (fojas 76).
- vi. 27 738,65 m<sup>2</sup> (representa el 18,58% de “el predio”), se encontraba libre de ocupación y sin desarrollo de actividad en el interior, según Ficha Técnica N° 282-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2019 (fojas 77).
- vii. 26 970,58 m<sup>2</sup> (representa el 18,07% de “el predio”), se encontraba libre de ocupación y sin desarrollo de actividad en el interior, según Ficha Técnica N° 283-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2019 (fojas 78).
- viii. 19 785,33 m<sup>2</sup> (representa el 13,25% de “el predio”), se encontraba libre de ocupación y sin desarrollo de actividad en el interior, según Ficha Técnica N° 291-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2019 (fojas 79),
- ix. 18 024,82 m<sup>2</sup> (representa el 12,08% de “el predio”), se encontraba libre de ocupación y sin desarrollo de actividad en el interior, según Ficha Técnica N° 292-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2019 (fojas 80).

8. Que, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, corresponde que esta Subdirección evalúe si cumple los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, invocada por “el administrado” en su solicitud de venta directa, según la cual se advierte 4 requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

9. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

10. Que, en el caso concreto, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>[1]</sup> del 4 de setiembre de 2019, “el predio” se encontraba totalmente desocupado y sin delimitación con obra civil de carácter permanente, sin embargo, se visualiza hacia el lado oeste que se encuentra parcialmente inmerso en terrenos delimitados, cuya preexistencia es de fecha posterior al 17/12/2013. Asimismo, de la Fichas Técnicas N° 287, N° 286, 282, 283, 291, 292-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2019 (fojas 75-77-78-79 y 80), que corresponden a las inspecciones oculares realizadas por profesionales de esta Subdirección el 23 de mayo de 2019, se advierte que el área de 142,478.4 m<sup>2</sup> (representa el

95.46 % de “el predio”) se encuentra libre de ocupación y sin desarrollo de actividad en el interior.

11. Que, ha quedado demostrado que “la administrada” no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” en la medida que para dicha causal el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, y “el predio” se encontraba desocupado a dicha fecha; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “la administrada” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. 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 Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 369-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2020, y el Informe Técnico Legal N° 316-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2020.

[1]Directiva N° 006-2014-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”

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:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **NEOPOLIS S.A.C.**, 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** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 20.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**