



RESOLUCIÓN N° 234-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de marzo de 2019

VISTO:



El Expediente N° 1184-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NESTOR REYNALDO HERRERA GUERRERO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 100 000,00 m², ubicado en el sector de carretera Panamericana, distrito de pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, el cual se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, 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; 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 5 de noviembre de 2018 (S. I. N° 39965-2018), **NESTOR REYNALDO HERRERA GUERRERO** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia legalizada de la memoria descriptiva, autorizada en septiembre de 2018 por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 5); **b)** copia legalizada del plano perimétrico, autorizado en septiembre de 2018 por el ingeniero civil Pedro José Ripalda



Faning (fojas 6); y, **c)** actas de inspecciones judiciales emitidas el 1 de agosto de 2016, 8 de junio de 2015, 19 de junio de 2014 y 8 de junio de 2010 por el Juez de Paz – Urbanización Popular Talara y Anexos - Corte Superior de Justicia de Sullana, Ricardo Panta Cruz (fojas 7,8, 9 y 10).



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, 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.



7. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 056-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2019 (foja 11), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone con un 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 (fojas 15); **ii)** el área de 20 532.00 m² (que representa el 20.53% de “el predio”), se encuentra desocupada y libre de edificaciones, advirtiéndose palos de bambú unidos con alambres con púas, de acuerdo a la inspección realizada el 30 de junio de 2016, detallada en la Ficha Técnica N.° 1657-2016/SBN-DGPE-SDS del 15 de julio de 2016 (fojas 16) y el Plano N.° 2500-2016/SBN-DGPE-SDS del 21 de julio de 2016 (fojas 20); y, **iii)** según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, del 2 de septiembre de 2018, no se advierte delimitación u ocupación, tan solo se aprecia vegetación natural.

8. 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 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.





RESOLUCIÓN N° 234-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. 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.

10. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el séptimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, "el predio" en el 2018 no cuenta con ocupación. Asimismo, en la Ficha Técnica N.° 1657-2016/SBN-DGPE-SDS que contiene la inspección realizada en "el predio" el 30 de junio de 2016 por los profesionales de la Subdirección de Supervisión (SDS) en el procedimiento de supervisión, se advirtió, entre otros, que se encuentra desocupado y libre de edificaciones, advirtiéndose palos de bambú unidos con alambres con púas.

11. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que "el administrado" no cumple uno de los requisitos descritos en el octavo y noveno considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"; en la medida que "el predio" no se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, dado que al 2016 se encontraría desocupado, conforme se detalló en el considerando que antecede; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

12. 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, 30 de junio de 2016, se encontraba desocupado.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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; el Informe de Brigada N° 258-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 267-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2019.





SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **NESTOR REYNALDO HERRERA GUERRERO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda de conformidad con sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 20.1.1.8



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