

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCION  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 104-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de febrero de 2016

**VISTO:**



El Expediente N° 542-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **NÉSTOR ANDRÉS VIERA SAAVEDRA y JUAN BAUTISTA VIERA SAAVEDRA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 6 134,68 m<sup>2</sup>, ubicado en la Ex Hacienda Lobitos en el distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I-Sede Piura, signada con CUS N° 45907, 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, 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 solicitud presentada el 28 de Agosto de 2015 (S.I N° 20206-2015), **Néstor Andrés Viera Saavedra y Juan Bautista Viera Saavedra** (en adelante “los administrados”), peticionan la compraventa directa de “el predio”, de conformidad con el inciso d) del artículo 77 del “el Reglamento”. Para tal efecto, adjuntan la documentación siguiente: **a)** Certificado de búsqueda catastral emitida el 20 de septiembre de 2012 por el Registro de Predios de la Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 3); **b)** Memoria descriptiva respecto de “el predio” de octubre de 2013 suscrita por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 7); **c)** Plano perimétrico y de ubicación Plano N° 1 respecto de “el predio” de agosto de



2012 suscrita por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 8); **d)** Copia simple de los documentos nacionales de identidad de “los administrados”(fojas 9); **e)** Inspección Judicial de constatación de terreno en posesión en forma continua, publica y pacífica emitido por el Juez de Paz de Primera Nominación de la Urbanización Popular de Talara Ricardo Panda Cruz el 21 de julio de 2012 (fojas 11); **f)** Acta de Inspección Judicial de constatación de posesión de terreno en forma continua, publica y pacífica emitido por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara Ricardo Panda Cruz el 15 de noviembre de 2000 (fojas 12).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “el administrado”, es el literal d) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:



(...)

*d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.*



(...)

*El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva”*

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

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, establecen 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad

8. Que, 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.



## RESOLUCIÓN N° 104-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, se procedió a calificar la información técnica presentada, mediante el Informe Bridada N° 1326-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2015 (fojas 13), según el cual concluye:

(...)

4.1 *El predio materia de solicitud con un área de 6,135.00 m2, se encuentra de la siguiente manera:*

- Totalmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 11009758 (en área de mayor extensión) del registro de predios de Piura (Oficina Registral Sullana) con Registro SINABIP N° 1304 con CUS: 45907 del libro de Piura a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.*

4.2 *Se comparó gráficamente el plano presentado por el solicitante con el plano base de PerúPetro, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone totalmente con el lote VI (contrato de explotación petrolífera con la compañía operadora Sapet Development Peru Inc) en la cuenca Talara, con fecha de suscripción 22-10-1993.*

(...)

4.5 *Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de INADE, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone totalmente con el plano del proyecto hidroenergético Puyango – Tumbes.*

(...)"

13. Que, en virtud del memorándum N° 3690-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 16) mediante el cual se reasignan entre otros el presente expediente, se emitió el Informe Bridada N° 194-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2016 (fojas 17), según el cual concluye:



"(...)

4.1 De la evaluación técnica se desprende que "el predio" se encuentra totalmente (100% del área solicitada), en ámbito de mayor extensión de propiedad del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la Partida Registral N° 11009758 del Registro de Predios del Oficina Registral de Sullana, con registro SINABIP N° 1304 del Libro Piura, CUS N° 45907. Cabe indicar, que el asiento D 00016 de la referida partida registral, inscribe la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda.

(...)

4.5 Por otro lado, cabe indicar que se realizó la búsqueda del plano de zonificación vigente en la página Web de la Municipalidad distrital Lobitos, a fin de verificar la zonificación asignada y la compatibilidad del uso de "el predio", sin embargo no se logró ubicar dicho plano, no obstante, revisado en el acervo digital que obra en esta Superintendencia, se ubicó el plano del Plan de Desarrollo Urbano 2014-2024 del distrito de Lobitos ( figura N° 7), "Propuesta de la Zonificación en el centro urbano del distrito Lobitos", se visualiza que el predio se encontraría parcialmente en zona de Residencial de Densidad Baja ( RDB), y en Zona de Recreación Pública ( ZRP), asimismo se advierte que en dicho plano también se ha considerado la vías que atraviesan el predio, pero no se hace mención a la Ordenanza que lo aprueba como tal.

(...)"

14. Que, lo señalado por el informe de brigada descrito en el considerando precedente ha sido corroborado por el Certificado de Búsqueda Catastral del 20 de septiembre de 2012 presentado por "los administrados", según el cual "el predio" se encuentra inscrito en la partida N° 11009758 de la Oficina Registral de Sullana (fojas 3). Asimismo, se procedió revisar los antecedentes registrales de la indicada partida, advirtiéndose en el Asiento D00016 la inscripción de una medida cautelar de no innovar con anotación de demanda en favor de Mario Ricardo Ganoza Vega, ordenada por el Primer Juez Especializado en lo Civil de Talara mediante Resolución N° 01 del 06 de agosto de 2013 (fojas 20).

15. Que, respecto de los Principios y Derechos de la Función Jurisdiccional nuestra Constitución Política en el numeral 2) del artículo 139° prescribe que: "(...) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.

16. Que, en tal sentido, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por la norma glosada en el considerando precedente.

17. Que, respecto a la medida cautelar de no innovar, el artículo 687° del Código Procesal Civil, prescribe que "Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso." Cabe señalar, que "...el perjuicio irreparable se evitará manteniendo el estado de cosas (pendiente Litis NIHIL INNOVATUR) se busca primordialmente que la situación de hecho o de derecho existente al iniciarse no cambie, no se modifique, más bien que se perennice en el tiempo, en tanto se discute sobre el particular en el proceso principal".<sup>1</sup>

18. Que, en tal sentido, la indicada medida cautelar tiene como finalidad se mantenga la situación al momento de la admisión de la demanda, motivo por el cual, esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto de "el predio" mientras esté vigente la indicada medida, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por "los administrados".

<sup>1</sup> Hurtado Reyes Martín "Fundamento de Derecho Procesal Civil". Editorial Moreno S.A. Primera Edición. Junio de 2009. Pág. 279.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCION  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 104-2016/SBN-DGPE-SDDI**

19. Que, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Constitución Política del Perú; Código Procesal Civil; la Resolución N° 005-2016/SBN-SG del 19 de Enero de 2016 y el Informe Técnico Legal N° 120-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2016.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **NÉSTOR ANDRÉS VIERA SAAVEDRA y JUAN BAUTISTA VIERA SAAVEDRA**, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

**Artículo 2°:** Derivar, una vez consentida la presente resolución, el expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

### **Regístrese, y comuníquese.**

P.O.15.2.1.8  
ORA/jmp-mpa



**Abog. Oswaldo Rojas Alvarado**  
Subdirector(e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES