



## **RESOLUCIÓN N° 1163-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de diciembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 983-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROBERTO CARLOS RAMOS AYALA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 100 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector de carretera Talara – Sullana, distrito de Castilla, provincia y 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 12 de septiembre de 2018 (S. I. N° 33616-2018), Roberto Carlos Ramos Ayala (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, bajo la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **a)** copia legalizada de la memoria descriptiva, autorizada en julio de 2018 por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 5); **b)** copia legalizada del plano perimétrico, autorizado en julio de 2018 por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 6); y, **c)** acta de inspección judicial de constatación emitida el 15 de julio de 2000 por el Juez de Paz – Urbanización Popular Talara y Anexos - Corte Superior de Justicia de Sullana, Ricardo Panta Cruz (fojas 9).

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 complemente 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° 1433-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018 (foja 10), que sobre "el predio" concluye, entre otros, 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; **ii)** 500,00 m<sup>2</sup> (que representa 0,5% de "el predio") se encuentra en el derecho de vía de la carretera panamericana Norte (PE-1N A), tramo Sullana – Aguas verdes, conforme lo normado en la Resolución Ministerial N° 855-2005-MT/02 del 21 de noviembre de 2005; y, **iii)** el área de 20 532,00 m<sup>2</sup> (que representa el 20.53% de "el predio"), se encuentra desocupada y libre de edificaciones, a pesar de estar cercada parcialmente con 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 14) y el Plano N.° 2500-2016/SBN-DGPE-SDS del 21 de julio de 2016 (fojas 18).

8. Que, esta Subdirección procederá a pronunciarse, de acuerdo a la causal de venta directa invocada, sobre 99 500,00 m<sup>2</sup> (99.5% de "el predio") por ser ésta área de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; dado que 500,00 m<sup>2</sup> (0,5% de "el predio"), al formar parte del derecho de vía<sup>1</sup>, es un bien dominio público destinada a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible (vía); razón por la cual la solicitud de venta directa en relación a la citada área no procede de conformidad con lo señalado en el numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>2</sup> concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993<sup>3</sup>.

9. 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

<sup>1</sup> DECRETO SUPREMO N° 034-2008-MTC - Reglamento Nacional de Gestión de Infraestructura Vial  
Artículo 35 De la propiedad del derecho de vía  
La faja de terreno que conforma el derecho de vía es un bien de dominio público, inalienable e imprescriptible.

<sup>2</sup> Artículo 2.- De los términos

a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

<sup>3</sup> Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.





## RESOLUCIÓN N° 1163-2018/SBN-DGPE-SDDI

a terceros; requisitos fundamentales que, de acuerdo al cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN"<sup>4</sup>, 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.

10. Que, según lo señalado en el Informe Preliminar, detallado en el séptimo considerando de la presente resolución, el área de 99 500,00 m<sup>2</sup>, materia de evaluación, no se encuentra cercada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, ni presenta restricciones para su acceso; dado que 20 532,00 m<sup>2</sup> (que representa el 20.53% de "el predio") se encuentra desocupada y libre de edificaciones, a pesar de estar cercada parcialmente con palos de bambú unidos con alambres con púas, de acuerdo a la inspección realizada el 30 de junio de 2016 (fojas 14)<sup>5</sup>; razón por la cual se debe declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de "el administrado", de conformidad con la normativa señalada en el considerando que antecede, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

11. 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° 1635-2018 /SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1362-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018.

### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ROBERTO CARLOS RAMOS AYALA**, 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° 8.0.1.8



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

<sup>4</sup> Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones i) área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, ii) dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

<sup>5</sup> Información detallado en la Ficha Técnica N.° 1657-2016/SBN-DGPE-SDS del 15 de julio de 2016 y que ha sido corroborada con las fotografías que obran en la citada ficha técnica y las imágenes obtenidas del aplicativo Google Earth de septiembre de 2014 y 2018