

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0101-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de febrero de 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 090-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GREGORIO CÉSAR MARIN ELIZALDE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1,0193 HA (10 193,62 m<sup>2</sup>), ubicado en la zona urbana denominada "Playa Amor", distrito de Máncora, provincia de Talara y 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, 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 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 27 de enero de 2020 (S.I. N° 02133-2020) **GREGORIO CÉSAR MARIN ELIZALDE** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) de "el Reglamento" (foja 01) sin adjuntar a su requerimiento de venta la documentación técnica establecida en el numeral 6.2. de la Directiva N° 006-2014/SBN.

4. Que, el 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, "la Directiva N° 006-2014/SBN").





5. 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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.

6. 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 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, de la evaluación de la documentación técnica, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 136-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2020 (foja 02) mediante el cual se concluyó respecto a “el predio” lo siguiente: i) se superpone con parte de predios inscritos a favor de terceros, en las partidas registrales N° 11045252 en 19.33 m<sup>2</sup> (0.19 %), N° 04023745 en 95,10 m<sup>2</sup> (0.93 %), N° 04023758 en 549,15 m<sup>2</sup> (5.39 %) y N° 11043114 en 9 353,41 m<sup>2</sup> (91.76 %) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; ii) se superpone en un área de 176,63 m<sup>2</sup> (1.73 %) sin inscripción registral; y, iii) se superpone totalmente con las solicitudes de ingreso N° 02140, 02138, 02137, 02136, 02135, 02134, 02133, 02128, 02121, 02103, 02102, 02101, 02115, 02117, 02119, 02111, 02110, 02107, 02113, 02124, 02123, 02122, 02120, 02126, 02125, 02132, 02131, 02129, 02127, 02108 del 2020 y que corresponde a solicitudes de venta directa en evaluación.

8. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado determinado que el área de 176,63 m<sup>2</sup> (1.73 % de “el predio”) no cuenta con antecedente registral, razón por la cual, al no encontrarse dicha área inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, en atención a lo señalado en el artículo 48<sup>1</sup> de “el Reglamento”

9. Que, asimismo respecto al área de 10 016,99 m<sup>2</sup> (98.27 % de “el predio”) se advierte que se encuentra inscrito a favor de terceros; motivo por el cual al no tener la titularidad el Estado representado por esta Superintendencia; tampoco es competente para realizar actos de disposición; de acuerdo a la normativa descrita en el quinto considerando de la presente resolución.

10. Que, toda vez que ha quedado demostrado que “el predio” no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, se deberá declarar liminarmente improcedente la solicitud de venta directa de “el administrado”, debiendo disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez quede consentida la presente resolución.

11. Que, no obstante, a lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área que no cuenta con antecedente registral.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG, el Informe de Brigada N° 113-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0115-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2020.

<sup>1</sup> Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0101-2020/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GREGORIO CÉSAR MARIN ELIZALDE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, 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