



RESOLUCIÓN N° 1074-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 866-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RIGOBERTO CASTRO IGNACIO**, mediante la cual **peticiona la VENTA DIRECTA** de un predio de 288,70 m², ubicado en la prolongación avenida G-119, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto 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 (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 20 de setiembre de 2018 (S.I. N° 34676-2018), **RIGOBERTO CASTRO IGNACIO** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros los siguientes documentos: **1)** copias legalizadas de los recibos de pago de arbitrios municipales correspondiente al periodo 2018 y 2017 emitido por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 6, 7, 11, 13), **2)** copia legalizada del impuesto predial correspondiente al periodo 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010 emitido por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 4, 5, 10, 12, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 54, 55, 56, 80, 81 y 82); **3)** copia legalizada de la resolución gerencial N° 223-08-2008-GAT-MPT, emitida por la Municipalidad Provincial de Talara con fecha 22 de agosto de 2008 (fojas 70); **4)** copia legalizada del impuesto predial del periodo 2007 emitido por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 72-76); **5)** copia legalizada del recibo de pago emitido por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 8, 14, 20, 26, 33, 36, 41, 42, 48, 52, 53, 58, 66, 67, 88-100); **6)** copia legalizada del comprobante de pago correspondiente a tributos municipales emitidos



por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 104-111, 116-118, 123-129, 132-133, 136-138, 141-142); **7)** copia fedateada de la resolución municipal N° 029-07-94-CPT emitida por la Municipalidad Provincial de Talara con fecha 4 de julio de 1994 (foja 143); **8)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina registral de Sullana – Zona Registral N° I (foja 146); **9)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por la arquitecta Raquel Alonso Marchena de fecha agosto de 2014 (foja 149); **10)** plano de localización y ubicación suscrita por la arquitecta Raquel Alonso Marchena de fecha agosto de 2014 (foja 151); **11)** copia simple del plano perimétrico suscrita por la arquitecta Raquel Alonso Marchena de fecha agosto de 2014 (foja 152); y, **12)** copia del documento nacional de identidad de “el administrado” (foja 153).



4. Que, el procedimiento administrativo de venta 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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” 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...”.

6. Que, 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.

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 de 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, 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 1177-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2018 (foja 154) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone parcialmente, en un área de 210,05 m² (72,76%) sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con CUS N° 45908 (foja 161) y el área restante de 78,65 m² (27,24%) con el predio inscrito a favor del Supremo Gobierno-Ministerio de Educación; **ii)** del certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Sullana el 20 de junio de 2018 (foja 146), se indica la existencia de un predio inscrito en la





RESOLUCIÓN N° 1074-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. partida registral N° 11012731 (foja 156) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, a favor del Supremo Gobierno-Ministerio de Educación, cuyo título archivado no cuenta con planos, por lo que no es posible determinar en forma exacta el ámbito de ocupación del mismo según la descripción literal de la información del título archivado y partida registral.

11. Que, de acuerdo a lo indicado en párrafo anterior respecto al área de 78,65 m² (27,24% de "el predio") ha quedado determinado que este no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que de acuerdo a la normativa descrita en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución esta Superintendencia no cuenta con competencias para disponer de dicha área.

12. Que, en relación al área de 210,05 m² (72.76%) si bien forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138, no se descarta que también se ubique sobre el ámbito inscrito en la partida registral N° 11012731 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana a favor del Supremo Gobierno-Ministerio de Educación.

13. Que, en ese contexto esta Subdirección, a fin de determinar la libre disponibilidad del 72,76% de "el predio" se solicitó mediante Oficio N.° 2501-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2019 a la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación que informe si viene evaluando el saneamiento del área que se encontraría inscrita en la partida registral N° 11012731.

14. Que, es preciso indicar que, la consulta formulada por esta Subdirección fue comunicada a "el administrado" mediante Oficio N° 2571-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2019, siendo que se dejó bajo puerta el 9 de agosto de 2019, en el domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa, toda vez que en la primera visita realizada el 8 de agosto de 2019 no se encontró a "el administrado" o persona alguna, dejándose constancia además que el domicilio tiene fachada de color blanco y tiene dos (2) pisos, conforme lo indicado por el acta de notificación bajo puerta (fojas 168); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto inciso 21.5 del "T.U.O. de la Ley N.° 27444.

15. Que, la Subdirección la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación, mediante Oficio 2664-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE presentado el 14 de octubre de 2019 (S.I. N° 33625-2019) (fojas 169), manifiesta entre otros, que:

- a) En relación al predio inscrito en la partida N.° 11012731 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, el título archivado no cuenta con documentación; por lo que, no es posible determinar su ubicación y área exacta, por lo que se podría determinar que no se encuentra debidamente saneado.



- b) Asimismo, se encuentra dentro del ámbito de jurisdicción de la DRE Piura, motivo por el cual es necesario que dicha dependencia realice el saneamiento físico legal mediante el levantamiento topográfico del predio, a efectos de determinar sus coordenadas y colindancias.
- c) Se ha determinado que el predio inscrito en la partida registral N.º 11012731 colinda con las instituciones educativas "Ignacio Merino" y "La Inmaculada"

16. Que, en relación al área de 210,05 m² (72.76%) el Ministerio de Educación no ha descartado posible duplicidad entre el área inscrita a favor del Estado y el área inscrita a favor del Ministerio de Educación en la partida registral N.º 11012731, las cuales en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre de partidas registrales a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. En ese contexto, al no haber sido factible determinar, si la referida área recaería total o parcialmente sobre área de titularidad del Estado representado por el Ministerio de Educación, cualquier acto de disposición podría afectar derechos de propiedad de otras entidades, razón por la cual la pretensión de "el administrado" debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

17. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud, no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por "el administrado", debiendo disponerse el archivo una vez quede consentida la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46º 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 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, el Informe de Brigada N° 1266-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1300-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentado por **RIGOBERTO CASTRO IGNACIO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente 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