



RESOLUCIÓN N° 185-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero de 2020

VISTO

El Expediente N° 140-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SIXTO RENÁN CRUZADO PEÑA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 913,37 m² ubicado frente a la Urbanización María Auxiliadora, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.° 004-2007-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 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 30 de noviembre de 2017 (S.I. N° 42143-2017). **SIXTO RENÁN CRUZADO PEÑA** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal b) y c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de la solicitud de Adjudicación de Terreno Propiedad de Superintendencia de Bienes Estatales del 29 de enero de 2010 (fojas 4); **b)** copia simple del Oficio N° 07164-2010/SBN-GO-JAD del 25 de mayo de 2010 (fojas 5); **c)** copia simple del Acta de Inspección Judicial del 19 de julio de 2010 (fojas 7); **d)** copia simple de la Solicitud de Información sobre Superposición de terreno y/o Ejecución de proyecto del 06 de mayo de 2011 (fojas 8); **e)** copia simple de la carta dirigida al Alcalde de la Provincia de Talara



de fecha 27 de febrero de 2012 (fojas 9); **f**) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana del 21 de agosto de 2017 (fojas 11); **g**) copia simple de la memoria descriptiva suscrita por Ingeniero Civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 16); **h**) copia simple del plano de ubicación – localización y plano perimétrico suscrita por Ingeniero Civil Pedro José Ripalda Faning de agosto de 2017 (fojas 17 – 18); **i**) copia simple del Acuerdo de Consejo N° 24-03-2016-MPT del 30 de marzo de 2016 (fojas 19); **j**) copia simple del Acta de Entrega del 06 de abril de 2017 (fojas 21); **k**) copia simple del Acta de Entrega del 25 de agosto de 2017 (fojas 22); **l**) copia simple del Acta de Entrega del 17 de noviembre de 2017 (fojas 23); y, **m**) impresión de tomas fotográficas (fojas 24).



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, 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. 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, 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.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de **propiedad del Estado**; 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.

8. Que, en el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N.° 370-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2018 (fojas 25) determinándose que:

- i) “El predio” se encuentra en su totalidad dentro del ámbito de mayor extensión denominado Ex. Hacienda La Brea y Pariñas inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana (fojas 28 al 37, 65 al 67), identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 45908.



RESOLUCIÓN N° 185-2020/SBN-DGPE-SDDI

- ii) Se ubica dentro del Lote I con contrato vigente de servicios en fase de Explotación de Hidrocarburos, a favor de GMP S.A., asimismo, no se visualizan pozos petroleros en "el predio".
- iii) Se superpone en su totalidad dentro del Área denominada 2 con un área de 53 087,53 m², considerada como Zona de Dominio Restringido de las áreas circundantes del Aeropuerto Internacional "Capitán FAP Víctor Montes Arias" de la ciudad de Talara, aprobado por Decreto Supremo N° 009-2014-MTC, publicada el 23 de julio de 2014, *que señala en su Artículo 2°.- Limitaciones Los propietarios de los bienes inmuebles que se encuentren en las áreas circundantes determinadas en el artículo 1° del presente Decreto Supremo, no podrán realizar ninguna construcción que importe la obligación de obtener una licencia de construcción.*
- iv) Respecto a la Causal b), se advierte que "el administrado", no presentó la Resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente, en tanto adjunta Copia del Acuerdo de Consejo 24-03-2016-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara.
- v) Visualizado el Plano Catastral de Pariñas 2004 que obra en esta Superintendencia, "el predio", recae en área libre, cerca de la vía denominada Av. FAP, no obstante no se descarta que éste forme parte del Aeropuerto.
- vi) "El predio", se encuentra en zona de OU- Usos Especiales, aprobado mediante Ordenanza Municipal, 01-02-2000-MPT, esto se debe a que "el predio" es colindante con el Aeropuerto Internacional "Capitán FAP Víctor Montes Arias"

9. Que, al haberse advertido en la evaluación técnica que "el predio" se encontraría afectado por la vía denominada Av. FAP, con el fin de determinar si constituye bien de dominio privado y de libre disponibilidad, se procedió a emitir el Oficio N° 1656-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018 (fojas 38) reiterado con Oficio N° 2569-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 45) del 27 de setiembre de 2018, con los cuales se consultó a la Municipalidad Provincial de Talara que informe si "el predio" se encuentra ubicado dentro del derecho de vía o sección vial de la Av. FAP.

10. Que, por otro lado habiéndose determinado, entre otros, que "el predio" se encuentra en zona de dominio restringido de las áreas circundantes del Aeropuerto Internacional "Capitán FAP Víctor Montes Arias" de la ciudad de Talara, esta subdirección con el fin de determinar su libre disponibilidad, emitió el Oficio N° 1657-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018 (fojas 39), en el cual se solicitó al Ministerio de Transportes y Comunicaciones nos informe: **i)** el ámbito de "el predio" que se superpone con la zona de dominio restringido; y, **ii)** indicar cuales son las restricciones o impedimentos que existen para la aprobación de actos de disposición del área sobre la cual se superpone y el marco legal correspondiente, ello a fin de evaluar si pueden ser excluidas de la solicitud de venta directa presentada, teniendo en cuenta además que sobre "el predio" el administrado desarrollara un proyecto ecológico arborización (sembrado de árboles).



11. Que, en atención a lo solicitado, el Director de la Dirección General de Aeronáutica Civil mediante Oficio N.º 0281-2018-MTC/12.08 presentado el 21 de agosto de 2018 (S.I. N.º 31239-2018) (fojas 40), que contiene a su vez el Informe N.º 066-2018-MTC/12.08.DAE del 20 de agosto de 2018, emitido por coordinador técnico de Desarrollo Aeroportuario en el que concluye que “el predio” materia de consulta:

- 
- a) Se encuentra dentro del área considerada para expropiación, por ser necesaria para el desarrollo del aeropuerto de Talara;
 - b) Conforme a la Ley N.º 27261 ley de Aeronáutica Civil del Perú - Reglamento Ley Aeronáutica Civil aprobado mediante Resolución Suprema N.º 050-2001.MTC y sus modificatorias **Capítulo I – Aeródromos y Aeropuertos** Artículo 42.- “Mediante Decreto Supremo se determinan y aprueban las áreas circundantes a cada aeropuerto de uso público que tienen la condición de zonas de dominio restringido ...”; **Capítulo II Limitaciones a la Propiedad Privada** Artículo 51.- “Las construcciones o instalaciones en los terrenos adyacentes y circundantes a los aeródromos, así como los obstáculos que constituyen peligro para el tránsito aéreo, están sujetos a las limitaciones a la propiedad privada establecidas en la Ley y en el presente Reglamento. Para tales efectos y dentro de las áreas cubiertas por las superficies limitadoras de obstáculos quedan prohibidas plantaciones, construcciones, instalaciones eléctricas...”.



12. Que, por otro lado en atención a lo solicitado por esta Subdirección, a través del Oficio N.º 1179-10-2018-A-MPT presentado el 24 de octubre de 2018 (S.I. N.º 38741-2018) (fojas 48), la Municipalidad Provincial de Talara remite copia del Informe N.º 818-10-2018-SGDU-MPT del 11 de octubre de 2018, emitido por la Gerencia de Desarrollo urbano en el que manifiesta entre otros que “el predio” materia de consulta: **i)** no presenta construcciones de ningún tipo, que forma parte del área comprendida por donde pasará la doble vía, **ii)** asimismo existe un Perfil de inversión Pública con código SNIP N.º 130238, de fecha 06.07.2010. denominado “Construcción Autopista Doble vía desde el Ovalo de la Campa hasta inicios del Parque Pariñas – Talara, Provincia de Talara” en fase de factibilidad que fue presentado al Gobierno Regional de Piura a través del Ministerio de Transportes por ser el área competente para su jurisdicción; **iii)** tiene perfil con Código SNIP 2402620 denominado “Mejoramiento de la carretera departamental Ruta P1-100 trayectoria; **iv)** el ara en consulta tiene zonificación OU; y **v)** mediante Acuerdo de Consejo N.º 24-03-2016-MPT de fecha 30.03.2016 se aprobó la donación realizada por el Sr. **Sixto Renán Cruzado Peña** a favor de esta Municipalidad Provincial de Talara, de cuatro mil árboles de algarrobo Ponciana; que serán destinados para el proyecto de arborización del distrito de Pariñas.



13. Que, en atención a lo solicitado por esta Subdirección, mediante Oficio N.º 382-06-2019-A-MPT presentado el 07 de junio de 2019 (S.I. N.º 18792-2019) (fojas 62) la Municipalidad Provincial de Talara de acuerdo con el informe N.º 571-05-2019-GDT-MPT, de la gerencia de Desarrollo Territorial, manifiesta que el predio en consulta se halla colindante con el cerco perimétrico del Aeropuerto Capitán FAP Víctor Montes Arias, cuya zona forma parte del derecho de vía de la Av. FAP; por lo que se trata de un bien de carácter inalienable e imprescriptible.

14. Que, mediante escrito presentado el 24 de enero de 2020 (S.I. N.º 04962- 2020) (fojas 66) “el administrado” ratifica su solicitud de venta directa y adjunta copia simple de la documentación presentada en su solicitud de ingreso que obra en el tercer considerando de la presente Resolución.

15. Que, por lo anteriormente expuesto la solicitud de venta directa deviene en improcedente toda vez que ha quedado determinado que “el predio” se encuentra afectado por el derecho de vía de la Av. FAP, constituyendo por tanto bien de dominio público de conformidad con lo señalado en el numeral 2.2 del artículo 2º de “el Reglamento”¹ concordado con el artículo 73º de la Constitución Política del Perú de

¹ Artículo 2.- De los términos



RESOLUCIÓN N° 185-2020/SBN-DGPE-SDDI

1993². en la medida que está destinado a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible, sobre el cual no es posible realizar acto de disposición alguno.

16. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de "el administrado", no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

17. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 179-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0196-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **SIXTO RENÁN CRUZADO PEÑA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

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



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

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.

² **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.