



**RESOLUCIÓN N° 578-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de junio de 2019

**VISTO:**

El Expediente N.º 351-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por Jorge Luis Palomino Castro, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 126.00 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Felipe Santiago Salaverry ENACE, en el distrito de Pariñas, provincia y departamento de Piura, inscrita en la Partida Registral N.º 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N.º IX-Sede Lima, 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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N.º 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N.º 29158, 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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 solicitud presentada el 1 de abril de 2019 (S.I N.º 10849-2019), Jorge Luis Palomino Castro (en adelante "la administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para



tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de certificado literal de la Partida Registral N.º P15021516 expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, emitido el 21 de marzo de 2019 (fojas 2); **b)** copia certificada de certificado de Búsqueda Catastral expedido por la Oficina Registral de Piura el 23 de febrero de 2019 (fojas 10) **c)** copia certificada del gráfico de evaluación técnica; **d)** copia certificada de la memoria descriptiva de “el predio” (fojas 13); **e)** copia certificada del plano perimétrico y ubicación de “el predio” suscrito por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning en febrero de 2019 (fojas 14); y, **f)** actas de inspección judicial de constatación suscritas por el Juez de Paz Urbanización Popular Talara y Anexos el 8 de junio de 2010, 8 de junio de 2015, y 15 de julio del 2000 (fojas 15, 16 y 18).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N.º 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N.º 006-2014/SBN”).

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

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)”.



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 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.



9. 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”, “la Directiva N.º 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



## RESOLUCIÓN N° 578-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N.° 604-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2019 (fojas 19), concluyendo respecto de “el predio”, los siguiente: **i)** 120.00 m<sup>2</sup> (95,24% de “el predio”) se superpone con el área inscrita a favor del Banco de Materiales S.A.C. en la partida registral N.° P15021516 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 2); y, **ii)** el área remanente de 6.00 m<sup>2</sup> (constituye 4,76% de “el predio”) se superpone con el predio inscrito a favor del Banco de Materiales S.A.C. en la partida registral N.° P15020904 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura y con el pasaje N.° 2, área de circulación (dominio público) del Programa de Habilitación Urbana Felipe Santiago Salaverry, I Etapa, Zona I (foja 21).

11. Que, en virtud del párrafo precedente, “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia; asimismo 6.00 m<sup>2</sup> (4,76% de “el predio”) se superpone con el área de circulación, bien de dominio público, que ostenta el carácter de inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)<sup>2</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”; por lo que, en atención a lo expuesto a la normativa señalado en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa y disponer el archivo definitivo de éste, una vez consentida la presente resolución.

12. 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 b) 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 por el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N.° 006-2014/SBN - “Procedimiento para la aprobación de la Venta Directa de predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N.° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 060-2017/SBN-SG del 25 de julio de 2017, el Informe de Brigada Informe N.° 691-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 725-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019.

<sup>1</sup> **Artículo 73.-** 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.

<sup>2</sup> **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.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta presentada por Jorge Luis Palomino Castro, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO: DISPONER** el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**TERCERO: COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo segundo considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.  
P.O.I. 20.1.1.6..



*Maria del Pilar Pizarro*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PIZARRO  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE DESARROLLO INMOBILIARIO