



## **RESOLUCIÓN N° 154-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de marzo de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 389-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **VLADIMIRO DE LA CRUZ AYALA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 7 200,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Fundo Coscomba – Sector N° 2, distrito de Catacaos, provincia y departamento de Piura; 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° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”) y 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 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 31 de mayo de 2017 (S.I. N° 17147-2017) **VLADIMIRO DE LA CRUZ AYALA** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 3); **b)** copia simple del Oficio N° 1263-2017/GRP-490000, emitido por el Gobierno Regional Piura, el 9 de mayo de 2017 (foja 4); **c)** copia simple de las solicitudes de adjudicación de tierras presentada ante el Gobierno Regional Piura y ante la Región Agraria Piura (foja 8); **d)** copia certificada del contrato privado de transferencia de posesión otorgado por Policarpo Umbo Llacsahuache a su favor, el 17 de julio de 2008 (foja 11); **e)** copia simple del contrato privado de transferencia de posesión del terreno eriazo otorgado por Policarpo Umbo Llacsahuache a su favor, el 17 de julio de 2008 (foja 12); **f)** copia simple de la solicitud presentada por Policarpo Humbo Llacsahuache ante la Dirección de Región Agraria el 27



de febrero de 2007 (foja 13); **g**) copia simple del Certificado de Zonificación N° 018-2007, emitido por la Municipalidad Provincial de Piura, el 5 de marzo de 2007 (foja 15); **h**) copia certificada del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por SUNARP, el 20 de diciembre de 2016 (foja 16); **i**) copia certificada de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero agrónomo Wilmer Requena Barrientos, de diciembre de 2016 (foja 19); **j**) plano perimétrico, de ubicación y localización de "el predio" suscrito por el ingeniero Wilmer Requena Barrientos, de diciembre de 2016 (foja 21); **k**) copia simple de la Resolución Ministerial N° 0048-2005-AG, emitida por el Ministerio de Agricultura, el 14 de enero de 2005 (foja 24); **l**) copia simple de la partida registral N° 04033449 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura (foja 26); **m**) copia simple del Contrato de Otorgamiento de Terrenos N° 019/85-DGRA/AR emitido por el Ministerio de Agricultura, el 21 de mayo de 1985 (foja 31); **n**) copia simple de la transcripción de Resolución N° 0735-84-AG-DR-II-P emitida por el Ministerio de Agricultura, el 11 de diciembre de 1984 (foja 34); **ñ**) copia certificada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 011-2016-MDC-GDURYST-SGDURYC, emitido por la Municipalidad Distrital de Catacaos, el 27 de noviembre de 2016 (foja 41); **o**) copia certificada del Certificado Negativo de Catastro N° 033-2016-MDC-GDURYST-SGDURYC, emitido por la Municipalidad Distrital de Catacaos, el 22 de diciembre de 2016 (foja 42); **p**) copia certificada de la memoria descriptiva de "el predio", suscrita por el ingeniero agrónomo Gleen Goicochea Talledo, de diciembre de 2016 (foja 44); **q**) copia certificada del Certificado y Plano de Zonificación y Vías N° 293-2016, emitido por la Municipalidad Provincial de Piura, el 26 de diciembre de 2016 (foja 48); **r**) copia simple de la Declaración Jurada (PR y HR) del año 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de Catacaos a su favor (foja 53); **s**) copia autenticada del Certificado Negativo de Catastro N° 224-2016, emitido por la Municipalidad Distrital Veintiséis de Octubre, el 19 de diciembre de 2016 (foja 56); y, **t**) copia autenticada del Oficio N° 2634-2016-HFMR-SGCHU-GDU-MDVO, emitido por la Municipalidad Distrital Veintiséis de Octubre, el 22 de diciembre de 2016 (foja 58).



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, el certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado", así como de los antecedentes registrales, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 468-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 154-2018/SBN-DGPE-SDDI**

noviembre de 2017 (foja 59) mediante el cual se concluye, entre otros, lo siguiente: i) "el predio" se encuentra inmerso en el área inscrita a favor del Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI, en la partida registral N° 04016467 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura (foja 63) según la base gráfica con la que cuenta esta Superintendencia; ii) "el predio" se superpondría con la Comunidad Campesina de Catacaos; iii) según la búsqueda catastral presentada por "el administrado", el área materia de evaluación por SUNARP de encuentra de manera gráfica parcialmente sobre la aludida partida de titularidad de MINAGRI (04016467) y la partida registral N° 04033449 de titularidad del Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI (foja 64); información que discrepa con la que obra en esta Superintendencia; y, iv) un área de 2 096,92 m<sup>2</sup> de "el predio" se superpone con eje de vía.

8. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución, se ha determinado que "el predio" no es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el quinto considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de "el Reglamento"<sup>1</sup>.

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° 228-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 167-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **VLADIMIRO DE LA CRUZ AYALA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

### **Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 8.0.1.8



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

<sup>1</sup> Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición

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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)

