

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 339-2018/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 01 de junio de 2018

VISTO:

El expediente N° 652-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ABRAHAM ARNALDO CASTRO ANDREU**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 330,87 m², ubicada en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y 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 la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 27 de agosto de 2015 (S.I. N° 20071-2015), Abraham Arnaldo Castro Andreu (en adelante "el administrado"), peticona 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: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **b)** copia simple del certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, de 25 de junio de 2015 (fojas 4); **c)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el arquitecto Marco Antonio Herrera Coronado, en abril de 2015 (fojas 7); **d)** copia simple del plano perimétrico de "el predio", suscrito por el arquitecto Marco Antonio Herrera Coronado, en abril de 2015 (fojas 11); **e)** copia simple del acta de inspección judicial emitida por el Juzgado de Paz de 2° nominación de Talara Alta y Anexos, del 20 de noviembre de 2008 (fojas 12); y, **f)** copia simple del Acta N° 05582-SGFP-MPT-2015, emitida por la Subgerencia de Fiscalización y Policía Municipal de la Municipalidad Provincial de Talara, el 21 de agosto de 2015 (fojas 13).



4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 compra venta 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado que pretende la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

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, 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, 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.

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

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe de Brigada N° 1527-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016 (fojas 21), que actualiza el Informe de Brigada N° 1586-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 16) en el que se concluye, entre otros, respecto “el predio”, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; y, ii) según el plano Catastral de Pariñas del año 2004, está constituido por dos (2) lotes denominados Lote 01 y Lote 02 de la Mz. F, de la Urbanización Los Vencedores 2da Etapa, ubicados en Esquina con la Calle 6 y Calle 2, colindando por el lado derecho con el Colegio “La Inmaculada”, lo que demostraría que “el predio”, sería el resultado del proceso de una habilitación Urbana de dicha urbanización, sin embargo no se tiene la certeza que esta afirmación sea cierta en tanto que no se cuenta con el plano de habilitación de dicha urbanización.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 339-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente mediante Oficio N° 2440-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016 (fojas 27), se solicita a la Municipalidad Provincial de Talara, nos remita la documentación siguiente: **i)** de ser el caso que “el predio” haya sido producto de un proceso de habilitación urbana, nos remitan los planos e información gráfica, así como la Resolución con la que fue aprobada dicho proceso de habilitación, a efectos de determinar si “el predio” ha sido destinado o no a un fin público; y, **ii)** asimismo nos informe si en su base de datos se encuentra registrado a “el administrado” como poseedor de “el predio”.



12. Que, mediante Oficio N° 038-01-2017-A-MPT, del 16 de enero de 2017 (S.I. N° 01426-2017) (fojas 28), la Municipalidad Provincial de Talara atiende la consulta señalada en el párrafo precedente, en virtud del cual esta Subdirección emite el Informe de Brigada N° 111-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017 (fojas 63) a efectos de evaluar la documentación remitida respecto de “el predio”, concluyéndose, entre otros, lo siguiente:



i) El área de 672,44 m² (que representa el 50,52% de “el predio”), se superpone sobre el Lote 1 de la Mz. “F”, aporte reglamentario destinado a otros usos, producto del proceso de Habilitación Urbana de la Urbanización Vencedores 2da Etapa, inscrito a favor del Estado Peruano - Municipalidad Provincial de Talara, en la partida registral N° 11049924 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Sullana (fojas 49), cabe señalar que mediante Acuerdo de Concejo 15-03-2016-MPT del 22 de marzo de 2016 (fojas 54), la Municipalidad aprueba la donación del Lote 1 a favor del Ministerio Público Distrito Fiscal de Sullana, acto que no se encuentra registrado;



ii) El área remanente de 658,43 m² (que representa el 49,48% de “el predio”), se superpone sobre el Lote 2 de la Mz. “F”, aporte reglamentario, destinado a educación, producto del proceso de Habilitación Urbana de la Urbanización Vencedores 2da Etapa, inscrito a favor de la Asociación Pro-Vivienda del Sindicato Único de Empleados Trabajadores de Belco Petroleum Corporation Of Perú-Negritos, en la partida registral N° 11009322 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Sullana (fojas 65); y,

iii) “El administrado” no se encuentra registrado como poseedor en la base de datos de la referida Municipalidad.

13. Que, en mérito a lo señalado en el considerando precedente respecto de “el predio” ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa de “el administrado” deviene en improcedente toda vez que “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, ya que se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano - Municipalidad Provincial de Talara en 672,44 m² (50,52% de “el predio”) y a favor de la Asociación Pro-Vivienda del Sindicato Único de Empleados Trabajadores de Belco Petroleum Corporation Of Perú-Negritos en 658,43 m² (49,48% de “el predio”) por lo que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el séptimo y octavo considerando de la presente

resolución. Asimismo “el predio” se superpone sobre áreas de aporte reglamentario, constituyendo un bien de dominio público y con ello obtiene el carácter de inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”², razones por las cuales no puede ser objeto de acto de disposición alguno; por tanto la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 606-2018/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio de 2018; el Informe Técnico Legal N° 0380-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ABRAHAM ARNALDO CASTRO ANDREU**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 8.0.1.8



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

¹ 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.

² Artículo 2° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

(...)

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.