

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 350-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 095-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA LAS GARDENIAS - PIURA**, representada por su vice presidente Clipdy Vilma Alama Pulache, mediante la cual peticona **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 3 551,00 m², ubicada dentro de la ciudad de Piura, entre el sector Urbanización Los Educadores y Urbanización Las Magnolias, distrito, provincia 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 31 de enero de 2018 (S.I. N° 03208-2018), la Asociación Pro Vivienda Las Gardenias - Piura, representada por su vice presidente Clipdy Vilma Alama Pulache (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – los siguientes documentos: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **2)** copia simple del plano de lotización (L-2) de noviembre del 2017 (fojas 4); **3)** copia simple de la partida registral N° 11148452 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura (fojas 5); **4)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 4 de diciembre del 2017 (fojas 11); **5)** memoria descriptiva del área de terreno del 16 de junio del 2015 (fojas 16); **6)** copia simple del certifiCAD de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de



Piura del 24 de marzo del 2017 (fojas 18); **7)** copia simple de la memoria descriptiva (fojas 21); **8)** copia simple del recibo emitido por la empresa prestadora de servicios de agua potable y alcantarillado EPS Grau S.A. del 13 de septiembre del 2017 (fojas 26); **9)** copia simple del recibo emitido por la empresa regional de servicio público de electricidad del electronoroeste S.A. (ENOSA) del 11 de enero del 2018 (fojas 27); y, **10)** copia simple de la constancia de habilidad N° 0421125217-TG/A emitido por el teniente gobernador del Asentamiento Humano Los Algarrobos del 25 de febrero del 2017 (fojas 28).



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 objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".



6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. 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.



8. 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.

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° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman el ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 443 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2018 (fojas 29), según el cual se advierte que "la administrada" en su solicitud de venta directa ha indicado que el área materia de interés es de 3 551,00 m², lo cual discrepa con la documentación técnica adjunta al certificado de búsqueda catastral N° 6819423 (fojas 11); razón por la cual en el numeral 3.2 del citado informe se determinó que la poligonal de "el predio" encierra un área de 3 762,82 m², la cual es materia del presente análisis concluyendo respecto de esta lo



RESOLUCION N° 350-2018/SBN-DGPE-SDDI

siguiente: **i)** se encuentra inscrito totalmente dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Piura en la partida registral N° 00011883 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I Sede Piura (fojas 31); **ii)** se encuentra inscrito totalmente a favor de la Constructora El Chipe S.A. en la partida registral 00007801 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I Sede Piura (fojas 57); y, **iii)** el predio denominado "la Tina" inscrito a favor de Roman Romero Navarro en la partida registral N° 04128867 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I Sede Piura, el cual no se puede determinar con exactitud su ámbito, ya que no cuenta con plano en el título archivado que dio mérito a su inscripción (fojas 32).



11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente de la presente resolución, se puede determinar que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa promovida por "la administrada", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.



12. Que, sin perjuicio de lo expuesto es preciso indicar que además "el predio" se encuentra superpuesto con derechos de propiedad a favor de terceros, los cuales se encuentran inscritos en la partidas registrales N° 00011883 y 00007801 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, así como a favor de Roman Romero Navarro en la partida registral N° 04128867 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, el cual no se puede determinar con exactitud su ámbito, ya que no cuenta con plano en el título archivado que dio mérito a su inscripción, es decir, existe una duplicidad registral¹ (artículo 56° del Reglamento General de los Registros Públicos).



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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 613-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0404-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2018.

¹ Artículo 56.- Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA LAS GARDENIAS - PIURA**, representada por su vice presidente Clipdy Vilma Alama Pulache, 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.-

POI 8.0.1.8



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