

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 447-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de julio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 132-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SANDRA PAOLA FIESTAS ZEGARRA** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 125,49 m<sup>2</sup>, ubicado 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 - 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"), Decreto Supremo N° 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° 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 5 de febrero de 2017 (S.I. N° 03754-2018), Sandra Paola Fiestas Zegarra (en adelante "la administrada") peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su DNI (fojas 2); **b)** copia simple del Acta de Constatación Judicial de Posesión emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Talara Alta el 10 de mayo de 2010 (fojas 5); **c)** copia simple del plano perimétrico de Lote 3 y 3A (fojas 6); **d)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana el 21 de agosto de 2015 (fojas 7); y, **e)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 11).



4. Que, el presente 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 "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 un predio de dominio privado del Estado, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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 "el Reglamento", la "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 305-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2018 (fojas 21), en el que se determinó, entre otros, que no es posible realizar el diagnóstico técnico de "el predio" en la medida que se desconoce su área, ubicación y la documentación presentada arroja tres áreas que no tienen relación gráfica.

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre "el predio", advirtiéndose que respecto de la copia del Acta de Constatación Judicial de Posesión, emitida por el Juez de Paz de Primera Nominación de Talara Alta, el 10 de mayo de 2010, es preciso indicar que no cuenta con datos técnicos suficientes para poder determinar la ubicación real de "el predio"; toda vez que describe un área de 25 m<sup>2</sup>, la cual discrepa con las áreas consignadas en los documentos técnicos presentados, por lo que no resulta un documento idóneo para acreditar la posesión en "el predio".



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 447-2018/SBN-DGPE-SDDI**

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada", requiriéndole mediante el Oficio N° 1030-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 22), lo siguiente: **i)** presentar documentación técnica a efectos de determinar el área y la ubicación de "el predio", esto es plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva del predio, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; **ii)** acreditar la antigüedad de la posesión presentando la documentación señalada en los incisos j) del numeral 6.2. de la "Directiva N° 006-2014/SBN", según corresponda; los mismos que deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa; y, **iii)** adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación, si la hubiere. Para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

13. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado personalmente, siendo recibido por "la administrada", el 15 de mayo de 2018, según consta en el mismo (fojas 22), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"). Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 7 de junio de 2018.

14. Que, "la administrada" mediante escrito presentado el 25 de mayo de 2018 (S.I. N° 19435-2018) (fojas 24) es decir dentro del plazo otorgado en "el Oficio", a fin de absolver las observaciones advertidas en "el Oficio", adjunta, entre otros la siguiente documentación: **a)** copia legalizada de la memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Victor Cano Guerrero en julio mayo del 2018 (fojas 26); **b)** copia legalizada del plano perimétrico, lámina P-01 y plano de ubicación, lámina U-01, suscritas por el ingeniero civil Victor Cano Guerrero (fojas 28 y 30); y, **c)** copia legalizada de la Constancia de Inspección Judicial de Posesión de Domicilio, emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Talara Alta, el 26 de setiembre de 2010 (fojas 31).

15. Que, en virtud de la documentación técnica presentada por "la administrada" señalada en el considerando precedente, se emitió el Informe Preliminar N° 546-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2018 (fojas 35), en el que se determinó, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado".



la partida registral N° 11004815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 38), y afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa-Fuerza Aérea del Perú, para fines de defensa nacional, otorgada mediante Resolución Directoral Regional N° 051-88-VC-6100 del 11 de noviembre de 1988 (fojas 50); y, **ii)** existe duplicidad registral con la partida registral N° 11037661 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, inscrita a favor de la Asociación Pro Vivienda de Servidores Nuevos de Petróleos del Perú – Operaciones en el Noroeste (fojas 40).



**16.** Que, en virtud de la evaluación descrita en el considerando precedente se ha determinado que sobre “el predio” recae un acto de administración (afectación en uso) otorgado a favor del Ministerio de Defensa-Fuerza Aérea del Perú y constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>2</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>3</sup>. No obstante a lo expuesto, se advierte además que “el predio” se superpone totalmente con el predio inscrito a favor de la Asociación Pro Vivienda de Servidores Nuevos de Petróleos del Perú – Operaciones en el Noroeste y del Estado, es decir, existe una duplicidad registral<sup>4</sup> entre las aludidas partidas (artículo 56° del Reglamento General de los Registros Públicos).



**17.** Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado demostrado que, “el predio” no constituye un bien de libre disponibilidad razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto, la pretensión de “la administrada” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

**18.** Que, en tal sentido, resulta inoficioso pronunciarse sobre la presentación o no de los documentos requeridos mediante el Oficio N° 1030-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2018, en la medida que ha quedado acreditado que “el predio” no constituye un bien de libre disponibilidad por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno.



**19.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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 por 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° 773-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0522-2018-SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2018.

<sup>2</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>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 447-2018/SBN-DGPE-SDDI**

SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SANDRA PAOLA FIESTAS ZEGARRA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 8.0.1.8



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