

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 456-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de julio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 307-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA ELOHIM**, representada por su presidente, Abraham Ruiz Nunura, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 20 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito, provincia de Paita 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 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, 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 19 de abril de 2017 (S.I. N° 12195-2017), la Asociación Provivienda Elohim, representada por su presidente, Abraham Ruiz Nunura (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio" en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su DNI (fojas 3); **b)** copia simple del plano perimétrico y ubicación, Lamina PPU (fojas 4); y, **c)** copia de la escritura pública de constitución de la "la administrada" (fojas 5).

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 complementa 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 de Brigada N° 550-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2017 (fojas 10), 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 y ubicación ya que "la administrada" no presentó documentación técnica (memoria descriptiva, plano de ubicación y perimétrico con cuadro de coordenadas).

11. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada", requiriéndole mediante el Oficio N° 1435-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 11), lo siguiente: **i)** presentar documentación técnica a efectos de determinar el área y la ubicación de "el predio", esto es plano perimétrico, ubicación y memoria descriptiva del predio, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; **ii)** indicar la causal sobre la cual fundamenta su solicitud de venta directa; y, **iii)** presentar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada de conformidad con el 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. 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.

12. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado a "la administrada", siendo recibido por Maira Atoche Ordinola identificada con DNI N° 43628607, con fecha de recepción, el 14 de junio de 2017, según consta en el cargo de notificación (fojas 11), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad





**RESOLUCION N° 456-2018/SBN-DGPE-SDDI**

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 11 de julio de 2017.

13. Que, "la administrada" mediante escrito presentado el 27 de junio de 2017 (S.I. N° 20782-2017) (fojas 13) 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)** memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Boris Martín Lazo Mogollón en junio del 2017 (fojas 18); **b)** plano de ubicación y localización, lámina UL-01, suscrita por el ingeniero civil Boris Martín Lazo Mogollón en junio del 2017 (fojas 20); y, **c)** copia simple de la solicitud de ingreso N° 12195-2017 (fojas 22).

14. Que, en virtud de la documentación técnica presentada por "la administrada" señalada en el considerando precedente, y de la revisión de los antecedentes registrales se emitió el Informe de Brigada N° 950-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2017 (fojas 24), en el que se determinó, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se encuentra sobre área de mayor extensión (35 304 321,20 m<sup>2</sup>) inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 00029415 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 26), reservado para fines de Defensa Nacional y sujeto a la jurisdicción exclusiva del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú; y, **ii)** si bien respecto de un área de 5 087 407,80 m<sup>2</sup>, en virtud del Decreto Supremo N° 005-2009-DE (fojas 42), se procedió a levantar e independizar la reserva otorgada en favor de la Marina de Guerra, también lo es que dicho levantamiento de la reserva no se encuentra inscrito y cuya gestión se encuentra a cargo de la Marina de Guerra del Perú según se indica en el oficio N° 3801-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30.07.2015.

15. Que, en virtud de la evaluación descrita en el considerando precedente se ha determinado que "el predio" se encuentra reservado para fines de Defensa Nacional bajo la jurisdicción del Ministerio de Defensa - Marina de Guerra del Perú, constituyendo 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>; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", y disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

<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".

<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.



16. Que, en tal sentido, resulta inoficioso pronunciarse sobre la presentación o no de los documentos requeridos mediante el Oficio N° 1435-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017 (fojas 11), 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.

17. 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° 784-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0538-2018-SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018.

### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA ELOHIM**, representada por su presidente, Abraham Ruiz Nunura, 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 Pineda Flores*  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES