

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 533-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 429-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "LOS INGENIEROS DE TALARA"**, representada por su presidente Harold Alemán Saavedra, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 54 499,80 m², ubicada en la Ex Hacienda La Brea y Pariñas, Distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I - Sede Piura, signada con CUS N° 45908, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 escritos presentados el 16 de julio de 2015 (S.I. N° 16439-2015 y S.I. N° 16440-2015), la Asociación de Vivienda "Los Ingenieros de Talara", representada por su presidente Harold Alemán Saavedra (en adelante "la administrada"), reitera la venta directa de un predio de 50 817,95 m², y peticiona una cita, respectivamente (foja 1 y 2).



4. Que, mediante escrito presentado el 20 de agosto de 2015 (S.I. N° 19361-2015) nuevamente "la administrada" solicita la venta directa, al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" del área indicada en el considerando que antecede (foja 6). Para tal efecto, adjunta – entre otros – los documentos siguientes: **a)** acta universal del 18 de julio de 2015, mediante el cual José Paibas Puescas transfiere la posesión del predio de 50 817,95 m², a su favor (fojas 7); **b)** acta de constatación judicial del 25 de julio de 2015, expedida por el Juez de Paz de Primera Nominación de Talara Alta, mediante la cual pretendería acreditar la posesión del predio de 50 817,95 m², a su favor (foja 9); y, **c)** acta de constatación judicial del 25 de noviembre de 2006, expedida por el Juez de Paz de 1era Nominación de Talara Alta, mediante la cual pretendería acreditar la posesión del predio de 50 817,95 m², en favor de Francisco Paibas Puescas (foja 12).

5. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 28 de agosto de 2015 (S.I. N° 20164-2015), "la administrada" adjunta - entre otros – los documentos técnicos siguientes: **a)** memoria descriptiva de la habilitación urbana nueva de "la administrada", respecto del predio de 50 817,95 m² (foja 16); **b)** plano de ubicación y localización del predio de 50 817,95 m² (UL-01), de octubre de 2014 (foja 21); **c)** plano de lotización del predio de 50 817,95 m² (L-01), de octubre de 2014 (foja 23); y, **d)** plano perimétrico del predio de 50 817,95 m² (P-1), de octubre de 2014 (foja 24).

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento". Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

7. 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".

8. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

9. 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 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.

10. 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.





RESOLUCIÓN N° 533-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. 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, "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



12. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 1237-2015/SBN-DGPE-SDDI del 8 de septiembre de 2015 (foja 25), el cual concluye respecto del área de 50 817,95 m², entre otros, lo siguiente: **a)** 47 421,24 m², se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana (foja 310); **b)** 2 278,34 m², se encuentra inscrito a favor de la Universidad Nacional de Piura en la ficha N° 17648 del Registro de Predios de Sullana (foja 316); y, **c)** 1 118,37 m², se encuentra inscrito a favor del Instituto Superior Tecnológico Luciano Castillo Colonna.

13. Que, mediante escrito presentado el 28 de septiembre de 2015 (S.I. N° 22776-2015), "la administrada" solicita una cita para el 2 de octubre de 2015, con la finalidad de tratar la venta directa del predio (foja 30). Asimismo, mediante escrito presentado el 5 de octubre de 2015 (S.I. N° 23357-2015), "la administrada" solicita nuevamente una cita para el 9 de octubre de 2015 (foja 33).

14. Que, en ese sentido, mediante escrito presentado el 14 de diciembre de 2015 (S.I. N° 29411-2015), "la administrada" presenta – entre otros – los documentos siguientes: **a)** carta poder, mediante la cual otorga amplio poder al señor Luis Alberto Reto Guerrero (foja 36); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de Harold Alemán Saavedra (foja 38); **c)** copia simple del documento nacional de identidad de Luis Alberto Reto Guerrero (foja 39); **d)** copia simple de la vigencia de poder emitida el 26 de octubre de 2015 por la Zona Registral N° I – Sede Piura (foja 40); **e)** copia simple de la partida registral N° 11068182 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura (foja 41); **f)** certificado de búsqueda catastral del predio de 54 499,83 m², emitido el 23 de noviembre de 2015 por el Registro de Predios de la Zona Registral N° I – Sede Piura (foja 47); **g)** plano de búsqueda catastral del predio de 54 499,83 m², emitido el 18 de noviembre de 2015 por el Registro de Predios de la Zona Registral N° I – Sede Piura (foja 50); **h)** memoria descriptiva de búsqueda catastral del predio de 54 499,83 m², de octubre de 2015 (foja 52); **i)** plano de ubicación y localización del predio de 50 817,95 m² (UL-01), de octubre de 2015 (foja 55); **j)** fotos del predio solicitado por "la administrada" (foja 58); **k)** copia simple del libro padrón de asociados de "la administrada" (foja 60); **l)** memoria descriptiva de la habilitación urbana nueva de "la administrada" respecto del predio de 54 499,80 m² (foja 192); y, **m)** plano de lotización del predio de 54 499,80 m² (L-01), de noviembre de 2015 (foja 196).

15. Que, en atención a lo expuesto, y luego de evaluar técnicamente los documentos descritos en el considerando que antecede, esta Subdirección emitió el



Informe de Brigada N° 646-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de mayo de 2016 (fojas 261), el cual concluye, entre otros que, la memoria descriptiva, el certificado de búsqueda catastral y el plano de búsqueda catastral corresponden a un área de 54 499,80 m², la cual es mayor a la indicada en la documentación técnica enumerada en el quinto considerando de la presente resolución y se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana (foja 310). Cabe precisar que el área materia de análisis del aludido informe es aquella que ha sido denominada como “el predio” en el visto de la presente resolución.

16. Que, mediante escritos presentado el 2 de mayo de 2016 (S.I. N° 11266-2016 y S.I. N° 11351-2016), “la administrada” solicita una cita para el día 3 de mayo de 2016, con la finalidad de tratar la venta directa del predio (fojas 265 y 266).

17. Que, asimismo, mediante Oficio N° 1798-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2016, esta Subdirección solicitó a la Oficina Zonal de Piura – COFOPRI, que informe si planea ejecutar, sobre el área de 50 817,95 m², que se superpone parcialmente a “el predio”, algún programa de formalización (foja 267). En tal sentido, mediante Oficio N° 1830-2016-COFOPRI/OZPIU, presentado el 7 de octubre de 2016 (S.I. N° 27454-2016) la Oficina Zonal de Piura – COFOPRI, nos informa que no realizará algún programa de formalización sobre el área en consulta (foja 269).

18. Que, mediante escrito presentado el 12 de septiembre de 2016 (S.I. N° 24615-2016), “la administrada” solicita una cita para el día 27 de septiembre de 2016, con la finalidad de saber el estado del procedimiento de venta directa (foja 270).

19. Que, asimismo, mediante escritos presentados el 27 de septiembre de 2016 (S.I. N° 26355-2016 y S.I. N° 26357-2016), “la administrada” presenta nueva documentación técnica, siendo esta la siguiente: **a)** memoria descriptiva de búsqueda catastral, respecto del predio de 50 817,95 m² (foja 282); **b)** memoria descriptiva de la habilitación urbana nueva del predio de 50 817,95 m² (foja 286); **c)** plano de lotización del predio de 54 499,80 m² (L-01), de noviembre de 2015 (foja 291); **d)** plano perimétrico del predio de 54 499,80 m² (P-01), de octubre de 2014 (foja 292); **e)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido el 24 de mayo de 2016 por la Gerencia de Desarrollo Territorial y la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara (foja 294); y, **f)** plano de lotización (L-01), de junio de 2016 (foja 295).

20. Que, con la finalidad de evaluar técnicamente los documentos citados en el considerado que antecede, se emitió el Informe de Brigada N° 1769-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2016 (foja 296), el cual concluye, respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana (foja 310).

21. Que, mediante escrito presentado el 30 de noviembre de 2016 (S.I. N° 33238-2016), “la administrada” modifica la causal de venta directa de “el predio” indicada en el cuarto considerando de la presente resolución, por la regulada en el literal e) del artículo 77° de “el Reglamento”.

22. Que, al respecto, el literal e) del artículo 77° de “el Reglamento” establece que podrá procederse, por excepción, a la compraventa directa de un bien de dominio privado a favor de particulares, cuando “la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes”.

23. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando precedente, la referida causal de venta directa contempla dos requisitos: **a)** que la dimensión de la totalidad del área solicitada sea inferior a la del lote normativo establecido por la municipalidad competente; y, **b)** ser propietario colindante al área solicitada; requisitos



RESOLUCIÓN N° 533-2017/SBN-DGPE-SDDI

fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.



24. Que, mediante Oficio N° 2950-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2016 (fojas 301), esta Subdirección solicitó a Harold Alemán Saavedra acredite si aún es el presidente de “la administrada”, debiendo presentar para ello, el certificado de vigencia de poder, dado que de la revisión de la partida registral de constitución del registro de personas jurídicas se advirtió que el periodo de la junta directiva concluyó el 7 de julio de 2016. Por su parte, mediante escrito presentado el 29 de diciembre de 2016 (S.I. N° 36110-2016) (fojas 302) solicita el otorgamiento de un plazo ampliatorio para adjuntar la vigencia de poder solicitada, razón por la cual esta Subdirección mediante Oficio N° 229-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017 (fojas 304) amplió el plazo por única vez¹, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del referido oficio. Asimismo, mediante escrito presentado el 19 de mayo de 2017 (S.I. N° 15495-2017) (fojas 306), Harold Alemán Saavedra adjunta la vigencia de poder con la que acredita ser el presidente de “la administrada”.



25. Que, mediante el Oficio N° 229-2017/VIVIENDA/VMVU del 15 de junio de 2017 (S.I. N° 19238-2017) (fojas 310), el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento nos remite la documentación técnica y legal presentada por “la administrada” a su despacho; y, peticiona que evaluemos la viabilidad de la solicitud presentada por “la administrada”, finalmente solicita una copia del pronunciamiento una vez emitido.



26. Que, con la finalidad de evaluar técnicamente si la presente solicitud de venta directa cumple con los requisitos establecidos en la causal e) del artículo 77° de “el Reglamento”, se emitió el Informe de Brigada N° 882-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2017 (foja 353) que actualiza lo señalado en el Informe de Brigada N° 1824-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2016 (foja 299) el cual concluye, entre otros, que el área de “el predio” (54 499,80 m²), resulta ser mayor al área establecida como lote mínimo normativo (1 500,00 m²) en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios del 24 de mayo de 2016, expedido por la Subgerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara (foja 294).

27. Que, en virtud de lo expuesto en el informe de brigada citado en el vigésimo sexto considerando y la normativa señalada en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución, si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que su área (54 499,83 m²), resulta ser mayor al área del lote mínimo

¹ De conformidad con el numeral 6.3) de la Directiva N° 006-2014/SBN, que regula el procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, aprobado mediante Resolución N°064-2014/SBN, se establece lo siguiente: “Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública 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. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento”.

normativo (1 500,00 m²) establecida en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios expedido por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 294), por tanto no se cumple con el primer requisito de la causal invocada; por lo que, la solicitud de venta directa deviene en improcedente, careciendo de objeto que esta Subdirección solicite a “la administrada” acredite ser propietaria colindante de “el predio”, segundo requisito establecido en la causal e) del artículo 77° de “el Reglamento”.

28. 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 literal j) del 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; y, el Informe Técnico Legal N° 657-2017/SBN-DGPE-SDDI de 21 de agosto de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA “LOS INGENIEROS DE TALARA”**, representada por su presidente Harold Alemán Saavedra, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con lo señalado en el vigésimo octavo considerando de la presente resolución.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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