



RESOLUCIÓN N° 750-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 107-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANI MAGALI POMA CHUNGA** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 125,49 m², ubicado frente a la Urbanización Aprosiser, Etapa I, distrito de Pariñas, provincia de Talara, 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, 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 el 5 de febrero de 2018 (S.I. N° 03756-2018), Ani Magali Poma Chunga (en adelante "la administrada") peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) ¹ 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 2); **2)** copia simple del acta de constatación

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



judicial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Talara Alta el 10 de mayo de 2010; **3)** copia simple del recibo emitido por la empresa Regional de Servicio Público de Electricidad de Electronoroeste S.A. de agosto de 2017 y recibo de cancelación del 8 de agosto de 2017 (fojas 4); **4)** copia simple del plano perimétrico de diciembre de 2014 (fojas 5); **5)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 21 de agosto de 2015 (fojas 6); **6)** memoria descriptiva de julio de 2015 (fojas 10); **7)** plano perimétrico de julio de 2015 (fojas 13); **8)** plano de ubicación de julio de 2015 (fojas 14); y, **9)** memoria descriptiva de julio de 2011 (fojas 15); y, **10)** plano de ubicación de julio de 2011 (fojas 18).



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 las solicitudes, 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° 334-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2018 (fojas 20), mediante el cual se concluyó que no es posible identificar la ubicación real de "el predio" dado que la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución no indica área ni dirección; debiendo por ello "la administrada" presentar nueva documentación técnica.

RESOLUCIÓN N° 750-2018/SBN-DGPE-SDDI

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: **i)** de la copia simple 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 (fojas 3), no cuenta con datos técnicos suficientes para poder determinar la ubicación real de “el predio”; toda vez sólo que describe un área de 25 m², la que discrepa con las áreas consignadas en los documentos técnicos presentados; y, **ii)** de la copia simple del recibo N° 007-05678136 por concepto de servicio de luz del periodo de agosto de 2017 (fojas 4), ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por tanto no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 863-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 21) esta Subdirección solicitó a “la administrada” lo siguiente: **i)** presentar documentación técnica a efectos de determinar el área y la ubicación de “el predio”; **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, “el Oficio” fue notificado el 24 de abril de 2018 (fojas 21), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017², que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 18 de mayo de 2018.**

14. Que, “la administrada” mediante escrito presentado el 10 de mayo de 2018 (S.I. N° 17106-2018) (fojas 23) 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: **1)** copia legalizada de la memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero

² Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.



civil Victor Cano Guerrero en abril del 2018 (fojas 25); **2)** copia simple del plano perimétrico, lámina P-01 suscrito por el ingeniero civil Victor Cano Guerrero (fojas 28); **3)** copia simple de la partida registral N° 11037661 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 31); y, **4)** copia simple de la constancia de inspección judicial de posesión de domicilio emitida por el Juez de Paz de Primera Nominación de Talara Alta del 4 de setiembre de 2010 (fojas 46).



15. Que, en virtud de la documentación técnica presentada por “la administrada” señalada en el considerando precedente, se emitió el Informe Preliminar N° 933-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2018 (fojas 49), en el que se determinó, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado - Ministerio de Defensa – Fuerza Área del Perú en la partida registral N° 11004815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 44827 (fojas 51), y afectado en uso a favor del citado Ministerio y órgano de ejecución, para fines de defensa nacional, mediante Resolución Directoral Regional N° 052-88-VC-6100 del 11 de noviembre de 1988 (fojas 75); y, **ii)** existe duplicidad registral entre la citada partida registral N° 11004815 y 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 54).



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, por lo que 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 Perú³ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”⁴. Así como, existe duplicidad registral entre las partidas registrales N° 11004815 y 11037661 (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, habiéndose determinado la improcedencia de acuerdo a lo señalado en los considerandos décimo sexto y décimo séptimo de la presente resolución, no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada”, con la que pretende acreditar su ejercicio de posesión en “el predio”.

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.

³ **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.

⁴ **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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 750-2018/SBN-DGPE-SDDI



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° 1083-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0880 -2018-SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANÍ MAGALI POMA CHUNGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES