

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 789-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 538-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA DE DAMNIFICADOS DE LA URBANIZACIÓN POPULAR VILLA PERÚ-CANADÁ-SULLANA-PIURA**, representada por su presidente Oswaldo Alfonso Silva García y su Vicepresidente Claudia Teresa Coronado López, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de tres (03) predios denominados **Lote 01** de 1 855,00 m², **Lote 02** de 1 855,00 m² y **Lote 04** de 1 855,00 m² ubicados en la Mz. K de la Urbanización Villa Perú -Canadá, en el distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura, inscritas en las partidas N° 11026817, N° 11026818 y N° 11026820, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura, signado con CUS N° 46157, N° 46097 y N° 46158 respectivamente, en adelante "los predios"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 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 solicitud presentada el 10 de septiembre de 2015 (S.I N° 21223-2015), por la **Asociación Pro-Vivienda de Damnificados de la Urbanización Popular Villa Perú-Canadá-Sullana-Piura**, representada por su presidente Oswaldo Alfonso Silva García y su Vicepresidente Claudia Teresa Coronado López (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "los predios" (fojas 1). Para tal efecto presenta,



entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad de Claudia Teresa Coronado Lopez (fojas 3); **b)** copia simple del oficio N° 1929-2014/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre del 2014 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de “los predios” suscrita por el Ing. Civil Wilson Marchena Aguilar, el 7 de septiembre del 2015 (fojas 5); **d)** copia simple del Plano de Ubicación de “los predios” (U-01) emitido el setiembre del 2015 (fojas 7); y, **e)** copias simples de las partidas registrales N° 11026817, N° 11026818 y N° 11026820 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, expedidas por la Oficina Registral Sullana, en septiembre del 2015 (fojas 9).



4. 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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del referido “Reglamento” y desarrollados en 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014, 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 los predios de libre disponibilidad 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) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: “Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa 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 (...)”.



7. 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.

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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. 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”, TUPA y “Directiva” y

RESOLUCIÓN N° 789-2016/SBN-DGPE-SDDI



otras normas que regulan el procedimiento de adjudicación en venta directa de predios de dominio privado estatal.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1589-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016 (fojas 298) según el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

- 3.1 Del plano de Ubicación presentado, se visualiza que el **lote 04** solicitado por "**la administrada**" ha sido consignado en la intersección de la Ca. Montereal y Av. El niño, aparentemente ocupado por los poseedores, sin embargo, de la lectura de la partida donde se encuentra inscrito dicho lote, esta ubicación corresponde al **Lote 03**, en tanto que el lote 04, se ubica en la esquina de la Av. El niño y Ca. Ottawa.

En tal sentido para la presente evaluación se considerará además el lote 03, como materia de solicitud, dado que dicho lote está siendo poseído por "la administrada" y no el **Lote 04**, donde viene funcionando un centro educativo.

(...)

- 4.1 "Los predios" denominados Lote 01,02,03 y 04 objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) constituyen **bienes de dominio público del Estado**, en tanto que son Equipamientos Urbanos de **Educación, Salud y Servicios comunales**, como resultado del proceso de Habilitación Urbana de tipo Progresiva de la Urbanización Popular Villa Perú Canadá.

- 4.2 Asimismo, de la Base Gráfica de propiedad del Estado y la base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se determina que "los predios" **no se encuentran inscritos a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales-SBN**, en tanto que éstos se superponen de la siguiente manera:

- ❖ **Lote 01 de 1 855,00 m²**: Totalmente (100%) con el predio inscrito a favor de la **Municipalidad Provincial de Sullana**, en la partida N° **11026817** del registro de predios de la Oficina Registral de Sullana, en mérito a la Resolución de Alcaldía N° 0080-2015/MP de 04.02.2005, que aprueba la Habilitación Urbana de Tipo Progresivo de la Urbanización Popular Villa Perú -Canadá, registrado con el CUS **46157**, identificado como Lote 01 de la Mz, K, destinado a Uso: **Servicios Comunales**.
- ❖ **Lote 02 de 1 855,00 m²**: Totalmente (100%) con el predio inscrito a favor del **Ministerio de Salud**, en la partida N° **11026818** del registro de predios de la Oficina Registral de Sullana, en mérito a la primera disposición Transitoria y Complementaria de la ley 26878: Resolución de Alcaldía N° 0080-2015/MP de 04.02.2005, que aprueba la Habilitación Urbana de Tipo Progresivo de la Urbanización Popular Villa Perú -Canadá, registrado con el CUS **46097**, identificado como Lote 02 de la Mz, K, destinado a Uso: **Salud**.
- ❖ **Lote 03 de 1 855,00 m²**: Totalmente (100%) con el predio inscrito a favor del **Ministerio de Educación** en la partida N° **11026819** del registro de predios de la Oficina Registral de Sullana, en mérito a la primera disposición Transitoria y Complementaria de la ley 26878: Resolución de Alcaldía N° 0080-2015/MP de 04.02.2005, que aprueba la Habilitación Urbana de Tipo Progresivo de la Urbanización Popular Villa Perú -Canadá, registrado con el CUS **46099**, identificado como Lote 03 de la Mz, K, destinado a Uso: **Educación**.
- ❖ **Lote 04 de 1 855,00 m²**: Totalmente (100%) con el predio inscrito a favor de la **Municipalidad Provincial de Sullana**, en la partida N° **11026820** del registro de predios de la Oficina Registral de Sullana, en mérito a la Resolución de Alcaldía N° 0080-2015/MP de 04.02.2005, que aprueba la Habilitación Urbana de Tipo Progresivo de la Urbanización Popular Villa Perú -Canadá, registrado con el CUS



46158, identificado como Lote 04 de la Mz, K, destinado a Uso: **Servicios Comunes**.

4.3 De la información presentada por "la administrada" y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth y Plano de Zonificación del Plan de Usos del suelo (Lámina-P-01) "los predios" a excepción del Lote 04 que es un centro educativo, constituyen viviendas precarias informales ocupados parcialmente como producto de invasiones, aparentemente ocupados desde el año 2015, no advirtiéndose que éste se encuentre delimitado en su totalidad con obra civil de carácter permanente en tanto que el entorno que corresponde vías que aún no han sido asfaltadas, asimismo, no existe compatibilidad del uso existente con la zonificaciones que presentan **OU-Otros Usos, Salud y Educación**.

(...)"



12. Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de las partidas registrales así como de su antecedente registral, respecto de "los predios" se puede determinar que: **i)** del plano de Ubicación presentado (fojas 7), se visualiza que el lote 04 solicitado por "la administrada" ha sido consignado en la intersección de la Ca. Montreal y Av. El niño, sin embargo, dicha ubicación corresponde al Lote 03 (partida registral N° 11026819), en tanto que el lote 04, se ubica en la esquina de la Av. El niño y Ca. Ottawa; **ii)** se superponen con las áreas inscritas en las partidas registrales N° 11026817 (Lote 1) a favor de la Municipalidad Provincial de Sullana, N° 11026818 (Lote 02) a favor del Ministerio de Salud y N° partida registral N° 11026820 (Lote 4) a favor de la Municipalidad Provincial de Sullana, en mérito a la Primera disposición Transitoria y Complementaria de la Ley N° 26878 y la Resolución de Alcaldía N° 0080-2005/MPS del 4 de febrero de 2005; y **iii)** de la revisión de la partida registral N° 04015581 (partida matriz), se advierte que "los predios" constituyen aportes reglamentarios, toda vez que mediante Resolución de Alcaldía N° 080-2005/MPS del 4 de febrero de 2005 expedida por la Municipalidad Provincial de Sullana, conforme se indica en el Cuadro General de Distribución de Áreas descrito en el asiento B00005 de dicha partida matriz.



13. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo primer y décimo segundo considerando precedentes ha quedado demostrado respecto de "los predios" se encuentran inscritos a favor de la Municipalidad Provincial de Sullana (Lote 1 y 4) y el Ministerio de Salud (Lote 2), además éstos constituyen aportes reglamentarios para servicios comunales y educación.



14. Que, en consecuencia, de conformidad con el artículo 32° del "Reglamento", la SBN 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, careciendo de competencia para aprobar actos de disposición de predios de propiedad de otras entidades, por tanto la pretensión de "la administrada" debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

15. Que, asimismo "los predios" constituyen bienes de dominio público por tratarse de aportes reglamentarios destinados al uso y servicio público de carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"²; razón por la cual no pueden ser objetos de actos de disposición alguno y sobre ellos, el Estado (a través de la entidad

¹ **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.

² 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.

RESOLUCIÓN N° 789-2016/SBN-DGPE-SDDI

correspondiente) ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

16. Que, en atención de lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente expediente que sustenta el procedimiento una vez consentida la presente resolución.

17. Que, sin perjuicio de lo señalado, considerando que en algunos de los documentos técnicos proporcionados por “la administrada” se hace referencia al área correspondiente al Lote 3, inscrita en la partida registral N° 11026819, resulta pertinente señalar que se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Educación, sobre el cual esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno; así también, al igual que “los predios” constituye aporte reglamentario, para educación.

18. Que, cabe precisar que mediante Oficio N° 150-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2016 (fojas 293), se comunicó a “la administrada” la consulta efectuada a COFOPRI, respecto a la inclusión de “los predios” en algún Programa de Adjudicación de Lotes a cargo de dicha Entidad (Oficio N° 540-2015/SBN del 24 de noviembre de 2015 y Oficio N° 1293-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2016). Al respecto, mediante Oficio N° 01592-2016-COFOPRI/SO recibido el 18 de julio de 2016 (S.I. 19014-2016), COFOPRI informa no ha llevado a cabo ni tiene planificado realizar acciones de formalización en “los predios” (fojas 295).

19. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a 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 Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, los Informes Técnico Legales N° 921-2016/SBN-DGPE-SDDI, N° 922-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 923-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **Asociación Pro-Vivienda de Damnificados de la Urbanización Popular Villa Perú-Canadá-Sullana-Piura**, representada por su presidente Oswaldo Alfonso Silva García, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO: Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

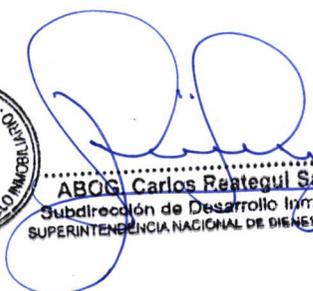
TERCERA: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de adjudicación en venta directa, una vez quede consentida la presente Resolución.



Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.8




.....
ABOG. Carlos Reategui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES