

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 347-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de Abril de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 241-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ DEL CARMEN MENDOZA VÍLCHEZ** y **MARÍA CRISTINA VÍLCHEZ INGA**, representados por José Agustín Mendoza Vilchez, mediante la cual solicitan la venta directa de un predio de 49 397,74 m<sup>2</sup> denominado Miraflores, ubicado en el Sector G, distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 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, (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 28 de febrero de 2019 (S.I. N° 06527-2019), José del Carmen Mendoza Vilchez y María Cristina Vilchez Inga, representados por José Agustín Mendoza Vilchez (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio" invocando la causal e) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan entre otros, la documentación siguiente: **1)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Piura el 12 de octubre de 2018 (fojas 7 a 9); **2)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" del septiembre de 2018 (fojas 10); **3)** plano perimétrico y de ubicación correspondiente a "el predio" de septiembre de 2018 (fojas 11); **4)** copia certificada de un recibo único de caja emitido y cancelado ante la Municipalidad Distrital de Castillo el 27 de febrero de 2018 (fojas 14); **5)** copia certificada de tres (3) declaraciones juradas de impuesto predial emitidas por la Municipalidad







Distrital de Castilla por el periodo 2016 (fojas 15, 17 y 18); **6)** copia certificada de dos determinaciones de arbitrios municipales emitidas por la Municipalidad Distrital de Castilla por el periodo 2016 (fojas 16 y 19); **7)** copia certificada del certificado de posesión N° 572 suscrito por el secretario y el presidente de la Junta Directiva de la Comunidad Campesina de Castilla el 2 de mayo de 1994 (fojas 20); **8)** copia certificada del certificado de posesión N° 572-PETT-95 suscrito por el presidente de la Junta Directiva General de la Comunidad Campesina de Castilla el 9 de junio de 1997 (fojas 21); **9)** copia certificada del título de propiedad suscrito por el presidente de la Junta Directiva de la Comunidad Campesina de Castilla el 18 de diciembre de 2000 (fojas 22); **10)** copia certificada del testimonio de ratificación del contrato de transferencia e independización de bien inmueble otorgado por la Comunidad Campesina de Castilla a favor de "los administrados" (fojas 23 a 29); **11)** copia certificada de la constancia de posesión emitida por la Agencia Agraria de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Piura el 17 de diciembre de 2014 (fojas 30); **12)** copia certificada de la constancia de posesión emitida por la Agencia Agraria de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Piura el 13 de noviembre de 2015 (fojas 31); **13)** copia certificada de la constancia de posesión emitida por la Agencia Agraria de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Piura el 24 de febrero de 2018 (fojas 32); **14)** copia certificada de la constancia de posesión emitida por la Agencia Agraria de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Piura el 24 de marzo de 2018 (fojas 33); **15)** certificado de posesión suscrito por el Juez de Paz Cesar Augusto Huertas Alvines del Juzgado de Única Nominación de la Corte Superior de Justicia de Piura el 17 de diciembre de 2018 (fojas 34); **16)** copia simple del acta de inspección judicial suscrito por el Juez de Paz Cesar Augusto Huertas Alvines del Juzgado de Única Nominación de la Corte Superior de Justicia de Piura el 17 de diciembre de 2018 (fojas 35 y 36); **17)** seis (6) fotografías (fojas 37 a 39); **18)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Piura el 12 de octubre de 2018 (fojas 40 y 41); **19)** copia certificada del certificado de zonificación y vías de N° 247-2018 emitido por la División de Habilitación y Expansión Urbana de la Oficina de Planificación Urbana y Rural de la Municipalidad de Piura el 12 de noviembre de 2018 (fojas 42 y 43); **20)** copia certificada de un plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" visado por la Municipalidad de Provincial de Piura (fojas 44); **21)** copia certificada de la Resolución Gerencial N° 495-2016-MDC-GDUR emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Castilla el 27 de mayo de 2016 (fojas 45); y, **22)** copia certificada del Oficio N° 3213-2018/GRP-490000 emitido por la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura el 4 de septiembre de 2018 (fojas 46).



**4.** Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, "la Directiva N° 006-2014/SBN").



**5.** Que, 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.

**6.** Que, por su parte 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





## **RESOLUCIÓN N° 347-2019/SBN-DGPE-SDDI**

enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" establece 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "los administrados", emitiéndose el Informe Preliminar N° 418-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2019 (fojas 50), en el que se concluye que "el predio" se encuentra superpuesto en ámbito del predio inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego - MINAGRI en la partida registral N° 04016115 del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Piura (fojas 52), con CUS 93856.

9. Que, en tal sentido, la solicitud de venta directa de "el predio" deviene en improcedente por no encontrarse inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; en virtud de la normativa citada en el sexto considerando de la presente resolución.

10. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal b) del artículo 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 411-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0446-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2019.





**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSÉ DEL CARMEN MENDOZA VÍLCHEZ** y **MARÍA CRISTINA VÍLCHEZ INGA**, representados por José Agustín Mendoza Vílchez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

**Regístrese y comuníquese.**

POI 20.1.1.8



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