

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0111-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de febrero del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 896-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUSTO JUÁREZ NIMA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1,8074 hectáreas (18 074,00 m<sup>2</sup>), ubicado en el distrito y provincia de Paíta, departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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 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 (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 30 de noviembre del 2020 (S.I. N° 21137-2020), **JUSTO JUÁREZ NIMA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sin precisar alguna causal establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", en la que sustenta su pedido, limitándose a manifestar que se encuentra en posesión sobre el mismo (fojas 1 a 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (fojas 3); **2)** copia simple de un Documento Nacional de Identidad ilegible (fojas 4); **3)** memoria descriptiva (fojas 5 a 7); y **4)** plano perimétrico y de ubicación – P-01 y U-01 (fojas 8 a 9).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado del Estado 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, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”), la cual es de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

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 enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 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 complementa 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 00168-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero del 2021 (fojas 10 a 16), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra totalmente inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11221568 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 141357.
- ii. Además, se encuentra totalmente superpuesto con el área de mayor extensión inscrita a favor de la Comunidad Campesina de San Francisco de la Buena Esperanza en la partida registra N° 11097502 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura.
- iii. Adicionalmente, se encuentra superpuesto en: **i)** 4 649,00 m<sup>2</sup> (25,72% de “el predio”) con un área de mayor extensión inscrita a favor de la Asociación del Fondo Mortuario de las Juntas Vecinales de Paita en la partida registral N° 00037436 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura; **ii)** 174,67 m<sup>2</sup> (0,97% de “el predio”) con un área de mayor extensión inscrita a favor del Ministerio de Educación en la partida registral N° 00028630 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura; y, **iii)** 13 250,33 m<sup>2</sup> (73,31% de “el predio”) con un área de mayor extensión inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Paita en la partida registral N° 05000025 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura.
- iv. Se encuentra superpuesto con la S.I. N° 14721-2020 (en trámite), correspondiente a un procedimiento de transferencia interestatal seguido por la Municipalidad Provincial de Paita.

v. De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte respecto de “el predio” que: se encuentra sobre ámbito de expansión urbana en proceso de consolidación; en abril del 2015 se observa delimitado de manera parcial por obra civil permanente; desde enero de 2017 se advierte al interior algunas construcciones que abarca aproximadamente 50 m<sup>2</sup>, en julio de 2020 se observa una construcción total de 150 m<sup>2</sup>; estando el área restante desocupada.

9. Que, tal y como se advierte en el considerando anterior, si bien “el predio” recae sobre un área de mayor extensión inscrito a nombre del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11221568 del del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura; se advirtió la existencia de duplicidad registral sobre el mismo con predios de titularidad de la Comunidad Campesina de San Francisco de la Buena Esperanza, Asociación del Fondo Mortuario de las Juntas Vecinales de Paita, Ministerio de Educación y de la Municipalidad Provincial de Paita, lo que se encuentra detallada en los ítems ii) y iii) del considerando precedente.

10. Que, por el principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, por cada bien o persona natural o jurídica se abrirá una partida registral independiente, donde se extenderá su primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En ese sentido el artículo 56° de la norma legal mencionada define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

11. Que, por lo expuesto en los considerandos que anteceden, si bien es cierto que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11221568 del del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, se advierte duplicidad registral entre la referida partida, la partida registral N° 11097502 (propiedad de la Comunidad Campesina de San Francisco de la Buena Esperanza I) y las partidas registrales N° 00037436, 00028630 y 05000025 (propiedad de la Asociación del Fondo Mortuario de las Juntas Vecinales de Paita, el Ministerio de Educación y la Municipalidad Provincial de Paita, respectivamente). En ese contexto, al haberse determinado que “el predio” recaería total y parcialmente sobre propiedad de otras entidades y terceros; cualquier acto de disposición podría afectar sus derechos de propiedad.

12. Que, por lo antes expuesto deviene en improcedente la solicitud de venta directa promovida por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

14. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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.

15. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que evalúe conforme a sus atribuciones el saneamiento físico legal de “el predio”, de conformidad con el literal b) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 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,

el Informe de Brigada N° 0140 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0119-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JUSTO JUÁREZ NIMA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**CUARTO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.-**  
P.O.I. 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**