

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCION N° 082-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 26 de julio de 2018

VISTO:

El expediente N° 760-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado con escrito presentado 14 de junio de 2018 por **RENELMO PARDO PAUCAR**, contra la Resolución N° 304-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI que declaró improcedente la solicitud de venta directa respecto de un área de 1 124,00 m², ubicada en el AA.HH. Nueva Esperanza Manzana D1 lote 19 Talara Alto, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana – Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 54561 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, 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, el artículo 215 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, en adelante “TUO de la LPAG”, señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trae de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

3. Que, el numeral 215.2 del artículo 215 del “TUO de la LPAG”, establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación.

impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

4. Que, el numeral 216.2 del artículo 216 del "TUO de la LPAG", dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

5. Que, por lo expuesto, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

6. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

7. Que, mediante escrito presentado el 11 de septiembre del 2017 (S.I. N° 30916-2017) (fojas 01), el señor Renelmo Pardo Paucar solicitó la venta directa de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento".

8. Que, como parte de la calificación técnica, "la SDDI" elaboró el Informe Preliminar N° 290-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de abril del 2018 (fojas 17), donde se determinó lo siguiente:

"(...) IV.- CONCLUSIONES:

- 4.1 El predio de área gráfica 1 124,00 m², recae totalmente en ámbito de mayor extensión, denominado PREDIO DEL ESTADO, inscrito a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Estatales, en la Partida N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, ubicado al Sur – Este de la Ciudad de Talara, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, con código Único Sinabip (CUS) N°54561.
- 4.2 El predio no se ve afectado por Concesiones Mineras, Comunidades Campesinas, Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario de la SBN.
- 4.3 El predio, se superpone totalmente, con el lote I, el cual cuenta con contrato vigente para la explotación de hidrocarburos, mediante contrato celebrado entre PeruPetro S.A. y Graña y Montero Petrolera S.A.
- 4.4 El predio se encuentra calificado con zonificación Zona de Protección Ecológica – (ZPE), es considerada zona de alto peligro, con prohibición para su ocupación por lo que, esta no es compatible con ninguna actividad urbana.
- 4.5 De las imágenes Google Earth de fecha 06/11/2017, se verifica que "el predio" se ubica en ámbito de expansión urbano en proceso de consolidación, delimitado con material removible, que no restringe el paso de terceros, dicho cerco data del 2004.

(...)"

9. Que, mediante Resolución N° 304-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2018 (fojas 35), "la SDDI" resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el administrado".

Que, mediante escrito presentado el 14 de junio de 2018 (S.I. N° 22290-2018) (fojas 38), **RENELMO PARDO PAUCAR** (en adelante "el administrado") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 304-2018/SBN-DGPE-



RESOLUCION N° 082-2018/SBN-DGPE

SDDI del 24 de mayo (en adelante "la Resolución"), bajo los siguientes argumentos, brevemente resumidos:

- a) Sostiene que ha cumplido con adjuntar todos los documentos y requisitos para la venta directa de "el predio", sin embargo, a través de "la Resolución" se le denegó su solicitud, configurándose una errónea interpretación de las pruebas aportadas, así como de los hechos invocados;
- b) Afirma que "el predio" que ejerce posesión será destinado para efectuar plantaciones y huertos, lo cual contribuirá a la preservación del medioambiente, tal como se desprende, según indica, del contenido del Acta de Inspección Judicial, suscrito por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Talara Alta;
- c) Considera que existe una errónea interpretación del Acta de Inspección Judicial, suscrito por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Talara Alta; por lo cual, su solicitud fue declarada improcedente;
- d) Indica que se ha acreditado la posesión pacífica, pública y de buena fe de "el predio"; y.
- e) Finalmente, sostiene que se configura un error de hecho al haberse consignado que "el predio" es utilizado con fines habitacionales, y un error de derecho al afectarse su derecho de adquirir la propiedad de "el predio", así como, una interpretación errónea del contenido del Acta de Inspección Judicial.

10. Que, mediante Memorando N° 2001-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2018 (fojas 65), "la SDDI" elevó a esta Dirección el recurso de apelación presentado por "el administrado".

Del recurso de apelación

11. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 31 de mayo de 2018, ante lo cual "el administrado" interpuso recurso de apelación el 14 de junio de 2018 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

12. Que, el citado recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 216, 218 y 219 del "TUO de la DGPE". En tal sentido, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "el administrado", en su escrito de apelación.

De los requisitos para la venta directa bajo la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento"

13. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74 de "el Reglamento", en el cual se señala que "los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por venta directa" (el subrayado y el énfasis es nuestro).



14. Que, previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77 de "el Reglamento", se deberá determinar si "el predio" constituye un bien de dominio privado de propiedad del Estado, y si el mismo es de libre disponibilidad.

15. Que, asimismo, el numeral 5.2 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, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, en adelante "la Directiva", señala que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal será procedente sólo si dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

16. Que, con Informe Preliminar N° 290-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2018 (fojas 17), "la SDDI" concluye, entre otros, que "el predio" recae sobre el área de mayor extensión inscrito a favor de Estado en la Partida N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, anotado con CUS N° 54561. En tal sentido, se trataría de un predio de dominio privado de propiedad del Estado, por lo que corresponde evaluar el cumplimiento de la causal invocada.

17. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, "la SDDI" procedió a evaluar el cumplimiento de la causal invocada por "el administrado", según lo dispuesto en la normativa especial de esta Superintendencia, "el Reglamento" y "la Directiva".

18. Que, como se desarrolló en el numeral 11.1 del considerando 11 de la Resolución N° 304-2018/SBN-DGPE-SDDI, la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", establece cuatro (04) requisitos fundamentales que deben concurrir de manera conjunta para la aprobación de la venta directa, los cuales son: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, b) área delimitada en su totalidad con obras civiles, c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio, y, d) uso compatible con la zonificación vigente.

19. Que, asimismo, el literal j) del artículo 6.2. de "la Directiva", establece – entre otros – que se deberá de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

20. Que, en ese sentido, los requisitos antes señalados deberán concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de ellos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

21. Que, de la revisión del Acta de Inspección Judicial de fecha 14 de noviembre de 2008, suscrito por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Talara Alta y Anexos, prof. César Augusto Garay Oviedo (fojas 11), se indica que en el área que posee "el administrado", hay una casa de material rústico, donde vive con su familia; de lo cual, se desprende que "la SDDI" no ha realizado una interpretación errónea de la referida acta, como sustenta "el administrado" en los argumentos de su apelación.

22. Que, por su parte, el Certificado de Zonificación de fecha 16 de octubre de 2017 (fojas 16), emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Talara, indica que "el predio" se encuentra dentro de la Zona de Protección Ecológica (ZPE), de acuerdo al plan de usos de suelo aprobado mediante Ordenanza N° 001-02-2000-MPT, en la que se señala que es zona de "alto riesgo", por lo que se prohíbe el establecimiento de pobladores, asentamientos humanos y grupos similares. Con lo cual, podemos advertir que sobre las áreas calificadas con este tipo de zonificación, no se pueden desarrollar actividades con fines de vivienda.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCION N° 082-2018/SBN-DGPE

23. Que, sin embargo, “el administrado” tiene en “el predio” una casa de material rústico y techo de calamina, donde vive con su familia; por lo cual, se concluye que el uso para el cual se viene destinando “el predio” es incompatible con la zonificación vigente (Zona de Protección Paisajística); a lo cual, se suma la condición de “alto riesgo” señalada en la Ordenanza N° 001-02-2000-MPT. Con lo cual, queda desvirtuado lo sustentando por “el administrado” en el primer, segundo, tercer y quinto argumento del recurso de apelación.

24. Que asimismo, es preciso indicar que para el presente procedimiento no resulta pertinente analizar si la posesión que ejerce “el administrado” sobre “el predio” es pacífica, pública y de buena fe (cuarto argumento del recurso de apelación), debido a que no revierten la decisión de fondo y no son presupuestos establecidos en la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”.

25. Que, por lo antes señalado, así como lo sustentado en “la Resolución”, se advierte que “el administrado” no cumple con la totalidad de requisitos establecidos en “la Directiva” y artículo 77 de “el Reglamento”.

26. Que, en ese sentido, corresponde ratificar lo resuelto en “la Resolución”, debiendo declararse **infundado** el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y al Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **RENELMO PARDO PAUCAR**, contra la Resolución N° 304-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES