



RESOLUCIÓN N° 096-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de febrero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 827-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA CRISTO MIRADOR**, representada por su presidente Mercedes Magali Herrera Ipanaque, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 6 460,42 m², ubicado Manzana A3 y E3, Urbanización Faustino Piaggio, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, con registro CUS N° 45908; 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 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, 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 escrito presentado el 25 de octubre de 2016 (S.I. N° 29393-2016), la Asociación de Vivienda Cristo Mirador, representada por su presidente Mercedes Magali Herrera Ipanaque (en adelante “la Asociación”), peticona la venta directa de “el predio” invocando el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: a) copia simple de



constancia de posesión N° 103-3-2016-GDT-MPT del 14 de marzo de 2016 emitida por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 3); **b)** copia simple de la relación sus socios (fojas 4 al 7); **c)** copia fedateada del Acta Global de Constatación Judicial de Posesión emitida el 18 de agosto de 2010 por el Juez de Paz de Primera Nominación de Talara Alta (fojas 8); **d)** certificado de búsqueda catastral del 5 de noviembre de 2014 (fojas 9 y 10); **e)** memoria descriptiva emitida en octubre de 2014 (fojas 13 y 14); **f)** plano de localización emitido en octubre de 2014 (fojas 15); **g)** plano perimétrico emitido en octubre de 2014 (fojas 16); **h)** copia simple de la constancia de posesión N° 46-01-2015-GDT-MPT del 2 de enero de 2015 emitida por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 49); **i)** plano de localización emitido en junio de 2014 por el ingeniero Carlos Bustamante Flores (fojas 50); **j)** plano perimétrico emitido por el ingeniero Carlos Bastamente Flores (fojas 53); y, **k)** planos de lotización emitidos por el ingeniero Carlos Bustamante (fojas 54 y 55).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, en adelante "el Reglamento" y sus modificatorias, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la compraventa directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN, en adelante "la Directiva".

5. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° del "Reglamento". Conforme al escrito descrito en el tercer considerando de la presente resolución, "la Asociación" fundamenta su pedido de venta directa por causal de posesión consolidada, al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", el cual dispone lo siguiente:

"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, sólo en 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 indubitadamente 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."

6. 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.

7. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva" 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva".



RESOLUCIÓN N° 096-2017/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, el artículo numeral 1) del 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.

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 nuestro "Reglamento", TUPA y "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 de Brigada N° 1980-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2016 (fojas 56 y 57), se determinó respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

- 4.1 *El predio se encuentra Totalmente (100%) dentro del ámbito de mayor extensión denominado Ex. Hacienda La Brea y Pariñas inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 11023138 del registro de predios de la Oficina Registral Sullana, identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 45908, información que concuerda con lo indicado en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado.*
- 4.2 *Consultada la Base Gráfica de PERUPETRO, donde se encuentran ubicados los pozos y Lotes de contratos al 31.08.2016, se verifica que "el predio" se superpone totalmente con el Lote I de la Cuenca Talara con contrato de explotación por la compañía operadora GMP S.A suscrito el Servicio el 27.12.1991, asimismo, no se visualizan pozos petroleros sobre "el predio".*
- 4.3 *"la administra" para demostrar la posesión de "el predio", presentaron la constancia de Posesión N° 103-3-2016-GDT-MPT, otorgado por la Gerencia de Desarrollo Territorial y la Subgerencia de Desarrollo Urbano, el cual señala que éstos ocupan el lote ubicado AH. "Cristo Miradora inmediaciones de la Urbanización Faustino G. Piaggio lado Norte de la Mz. "A3" y E3-Talara quien ocupan la mencionada área en Posesión para: Uso de Lotes de vivienda.*
- 4.4 *Visitado la página Web de la Municipalidad Provincial de Talara en la dirección [file:///C:/Users/mpipa/Downloads/ Plano%20de%20usos.pdf](file:///C:/Users/mpipa/Downloads/Plano%20de%20usos.pdf) se ubicó el plano (Lámina-30B) del Plan de Usos del suelo Área de Expansión 1999-2012 y comparado con "el predio", éste se encuentra totalmente en Zona de Protección Ecológica -ZPE.*
- 4.5 *Realizada la consulta con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por derechos mineros, comunidades campesinas, restos arqueológicos, áreas naturales protegidas, ni predios que se encuentren o hayan sido incorporados al portafolio inmobiliario. No obstante, se superpone con la solicitud de ingreso (S.I) N° 10258-2011, que corresponde al trámite de subasta pública.*

"(...)"



11. Que, de la revisión del informe descrito en el décimo considerando así como de la documentación adjuntada por “la Asociación” se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **a)** se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión denominado Ex Hacienda La Brea y Pariñas, inscrito a favor del Estado Peruano, representado por esta Superintendencia, en la partida N° 11023138 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Sullana y, **b)** se encuentra totalmente en Zona de Protección Ecológica – ZPE de conformidad con el Plan de Usos de Suelo, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 001-02-2000-MPT.

12. Que, la causal invocada por “la Asociación”, tal como se indicó en el quinto considerando de la presente resolución, es el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, en el cual, entre otros, prevé como requisito el uso compatible con la zonificación vigente.

13. Que, según lo estipulado en el artículo 70° de la Constitución: “el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley (...)”.

14. Que, por su parte el artículo 957° del Código Civil prescribe que la propiedad predial **queda sujeta a la zonificación**, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas (el resaltado es nuestro).

15. Que, de conformidad con la normatividad glosada en los considerandos precedentes podemos concluir que el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, pues cuenta con limitaciones, entre las que se encuentra la zonificación, entendida como el conjunto de normas y disposiciones técnicas, legales y administrativas que busca la más adecuada utilización de la tierra.

16. Que, en consecuencia, considerando que de acuerdo al Plan de Usos de Suelo y al cuadro de compatibilidad de usos, aprobado mediante Ordenanza N° 001-02-2000-MPT la zonificación establecida para “el predio” es la Zona de Protección Ecológica (ZPE), zonificación que es incompatible con el uso para el cual lo solicita “la Asociación” (vivienda), teniendo en cuenta que la zona de protección ecológica ha establecido como uso permitido los centros de esparcimiento mayores y menores, motivo por el cual corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa directa.

17. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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 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 y el Informe Técnico Legal N° 106-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 3 de febrero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud venta directa presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA CRISTO MIRADOR**, representado por su presidente Mercedes Magali Herrera Ipanaque, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

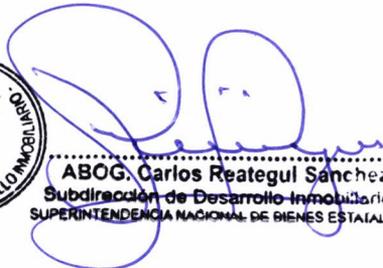
RESOLUCIÓN N° 096-2017/SBN-DGPE-SDDI

SEGUNDO: PONER en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



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

