

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 304-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de mayo de 2018

VISTO:



El Expediente N.º 760-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RENELMO PARDO PAUCAR**, mediante la cual petiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 1 124,00 m², ubicada en el AA.HH. Nueva Esperanza manzana D1 lote 18 Talara Alto, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, él cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana – Zona Registral N.º I – Sede Piura, con CUS N.º 54561, en adelante “el predio”.

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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N.º 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 11 de septiembre de 2017 (S.I. N.º 30916-2017), Renelmo Pardo Paucar, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77º de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia fedateada del certificado de búsqueda catastral emitido el 23 de agosto de 2017 por la Oficina Registral de Sullana (fojas 2); **b)** copia fedateada de la memoria descriptiva emitida en julio de 2017 por el ingeniero civil Jorge Luis Yacilas Siancas (fojas 6); **c)** copia fedateada del plano de ubicación emitido en julio de 2017 por el ingeniero civil Jorge Luis Yacilas

Siancas (fojas 9); **d**) copia fedateada del plano perimétrico emitido en julio de 2017 por el ingeniero civil Jorge Luis Yacilas Siancas (fojas 10); **e**) copia fedateada del Acta de Inspección Judicial en forma pacífica y pública y continua emitido el 14 de noviembre de 2008 por el Juzgado de Paz de 2da Nominación Talara Alta y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 11); y; **f**) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 14).

4. Que, mediante escrito presentado 27 de noviembre de 2017 (S.I. N.° 41611-2017), "el administrado" adjunta el Certificado de Zonificación emitido el 16 de octubre de 2017 emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 16).

5. 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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").

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

7. Que, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud

8. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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, 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 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.

10. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 290-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2018 (fojas 17), así como procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 21); y, ii) se encuentra dentro de la



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 304-2018/SBN-DGPE-SDDI

Zona de Protección Ecológica de acuerdo al plan de usos de suelo aprobado mediante Ordenanza N.° 001-02-2000-MPT (fojas 30), en la que se señala que son zonas geográficas de "alto riesgo"; por lo que se prohíbe el establecimiento de pobladores, asentamientos humanos y grupos similares.



11. Que, corresponde que esta Subdirección determine si "el predio" puede ser materia de venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", conforme se detalla a continuación:

11.1 En cuanto a la causal que se acoge "el administrado", se advierte que para proceder con la venta por posesión consolidada deberán concurrir cuatro requisitos: **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; requisitos fundamentales que deberán concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11.2 En el caso en concreto, corre a fojas 11 el Acta de Inspección Judicial en forma pacífica y pública y continúa, emitida el 14 de noviembre de 2008, mediante la cual se certifica que vive con su familia en una casa construida con material rústico y que existen plantaciones de guanábana, limón y algarrobos. En tal sentido, del aludido documento se colige que "el administrado" viene destinando "el predio" para los fines de vivienda.



11.3 Tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que "el predio" se encuentra en la Zona de Protección Ecológica, sobre la cual se prohíbe el establecimiento de pobladores, asentamientos humanos y grupos similares; de conformidad con el artículo 2° de la Ordenanza N.° 001-02-2000-MPT.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el numeral 11.3 y 11.4, descritos en el considerando que antecede, "el administrado" viene desarrollando actividades con fines de vivienda lo cual resulta incompatible con la Zona de Protección Ecológica; razón por la cual al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" la solicitud de venta de "el predio" deviene en improcedente.



13. 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.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.º 006-2014/SBN; la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 512-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 335-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **RENELMO PARDO PAUCAR**, respecto de “el predio”, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3º.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I.N.º 8.0.1.8




ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES