

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 309-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 809-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MANUEL SERGIO LEQUERNAQUE YAMUNAQUE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 115,58 m², ubicado al lado derecho de la carretera Talara a Negritos y al sur de la Urbanización Los Jazmines - Talara, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura; 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"); 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 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, 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 29 de septiembre de 2017 (S.I. N° 33308-2017) **MANUEL SERGIO LEQUERNAQUE YAMUNAQUE** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" de octubre de 2005 (foja 3); **2)** plano de ubicación – localización (UL-01) correspondiente a "el predio" de octubre de 2005 (foja 5); **3)** plano perimétrico (P-01) correspondiente a "el predio" de octubre de 2005 (foja 6); **4)** cargo de la solicitud de constatación judicial de posesión el 14 de octubre de 2005 (foja 7); **5)** acta de constatación judicial de posesión emitido por el Juzgado de Paz de 1era Nominación de Talara Alto el 14 octubre del 2005 (fojas 8); **6)** certificado de búsqueda



catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 29 de diciembre de 2014 (foja 10); **6)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 12); y, **7)** copias simples de 7 fotografías (foja 13).

4. Que, con escrito presentado el 4 de mayo de 2018 (S.I. N° 16253-2018), "el administrado" solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 20) y adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura del 29 de diciembre de 2017 (fojas 22); **2)** copia simple del plano de lotización con sección de vía (fojas 28); **3)** copia simple de la constancia de posesión N° 0178-12-2017-GDT-MPT emitida por la Gerencia de Desarrollo Territorial y la Subgerencia de Desarrollo urbano de Municipalidad Provincial de Talara el 15 diciembre de 2017 (fojas 29); y, **5)** copias simple de 3 fotográficas (fojas 33).



5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto 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 titularidad 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) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" 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 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 N° 006-2014/SBN".

8. Que, por su parte 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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 309-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 446-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2018 (foja 36) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11005987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 114914 (foja 39); **ii)** se encuentra sobre zonificación Zona de Protección Ecológica – ZPE de acuerdo al Plan de Usos de Suelo y al cuadro de compatibilidad de usos, aprobado mediante Ordenanza N° 001-02-2000-MPT (fojas 45); y, **iii)** se superpone con el lote I con contrato de explotación de la Compañía Graña y Montero Petrolera S.A. (GMP S.A).



12. Que, en cuanto a la causal que se acoge “el administrado”, la cual se encuentra señalada en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, 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.



13. Que, mediante las solicitudes citadas en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución, “el administrado” señala que tiene como finalidad comprar el terreno para fines de taller.

14. Que, tal cómo se indicó en el décimo primer considerando de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” se encuentra en **Zona de Protección Ecológica – ZPE**, cuyo uso compatible son los centros de esparcimiento mayores y menores de acuerdo al Plan de Usos de Suelo y al cuadro de compatibilidad de usos, aprobado mediante Ordenanza N° 001-02-2000-MPT.



15. Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos precedentes, “el administrado” viene desarrollando actividades con fines de Taller lo cual resulta incompatible con la zonificación **Zona de Protección Ecológica – ZPE**; 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 deviene en improcedente, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

16. 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 j) del artículo 46° 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° 524-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0338-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MANUEL SERGIO LEQUERNAQUE YAMUNAQUE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.8



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