

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 485-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 801-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSE JUSTO ZAPATA ZAPATA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 16 578,00 m², ubicado en el Sector La Legua, distrito de Catacaos, provincia y 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 30 de octubre de 2017 (S.I N° 38061-2017), por **JOSE JUSTO ZAPATA ZAPATA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", según indica en el petitorio de su solicitud, en virtud del literal c)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1) para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Oficio N° 4564-2017/SBN-DNR-SDRC emitido por esta Superintendencia, el 19 de setiembre de 2017 (foja 3); **b)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por esta Superintendencia, el 18 de setiembre de 2017 (foja 4); **c)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el ingeniero Misael Machado

¹ 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, en cualquiera de 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



Morales, de marzo de 2015 (foja 5); **d**) plano perimétrico y de ubicación de “el predio” suscrito por el ingeniero Misael Machado Morales, de setiembre de 2014 (foja 6); **e**) certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú, el 19 de enero de 2015 (foja 7); **f**) copia simple de la Resolución Gerencial N° 275-2014-ZRN°I-UREG emitida por SUNARP, el 4 de abril de 2014 (foja 8); **g**) copia simple de la partida registral N° 04015832 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura (foja 10); **h**) copia simple de la Resolución Gerencial Regional N° 297-2016/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GRSFLPR, el 31 de marzo de 2016 (foja 13); **j**) copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 076-2015, emitido por la Municipalidad Provincial de Piura, el 11 de marzo de 2015 (foja 17); **k**) copia simple de la constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación de Villa La Legua, el 18 de mayo de 2015 (foja 19); **l**) copia simple de la constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación de Villa La Legua, el 8 de octubre de 2013 (foja 20); **m**) copia simple del Testimonio de compra venta de terreno, del 8 de abril de 2008 (foja 22); e, **n**) imágenes fotográficas (foja 25).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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”).

5. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.



6. 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

7. Que, el artículo 48° de “el Reglamento”, regula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.



8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección 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, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe Preliminar N° 673-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2018 (foja 29) el cual concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: **i**) recae totalmente sobre área sin inscripción registral, no cuenta con titularidad a favor del Estado, representado por esta Superintendencia; y, **ii**) de la revisión de la base gráfica referencial de Comunidades Campesinas se observa que podría ubicarse dentro de terrenos de la Comunidad Campesina de Catacaos y también dentro de Proyecto Chira – Piura.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 485-2018/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, en mérito al informe preliminar señalado en el considerando precedente, se concluye respecto de "el predio", que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que, conforme a la normativa citada en el séptimo, octavo y noveno considerando de la presente resolución; para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que "el predio" no puede ser materia de disposición, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "el administrado"; debiendo disponerse el archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Informe de Brigada N° 811-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 567-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JOSE JUSTO ZAPATA ZAPATA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 8.0.1.8



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

Vertical lines of text on the left side of the page, possibly representing a list or index.

Vertical lines of text on the right side of the page, possibly representing a list or index.

Vertical lines of text on the right side of the page, possibly representing a list or index.