



RESOLUCIÓN N° 516-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N.° 388-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELVIS EDUARDO MALO DÁVILA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 143 837,21 m², ubicada en el distrito de Catacaos, provincia y departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la Ley), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el Reglamento), así como al Decreto Supremo N.° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N.° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 solicitud presentada el 31 de mayo de 2017 (S.I N.° 17149-2017), Elvis Eduardo Malo Dávila (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", toda vez que según señala, ejerce posesión en éste aproximadamente hace más de 15 años, encontrándose además en zona de expansión urbana (fojas 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** copia simple del Oficio N.° 1262-2017-GRP-490000 emitido el 9 de mayo de 2017 por la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural – PRORURAL del Gobierno Regional de Piura (fojas 4); **3)** copia simple del Oficio N.° 133-2017/GRP-490000 emitido el 10 de enero de 2017 por la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural – PRORURAL del Gobierno Regional de Piura (fojas 8); **4)** copia simple del certificado de zonificación N.° 010-2007 emitido el 30 de mayo de 2007 por la División de Habilitación y Expansión

Urbana de la Municipalidad Provincial de Piura (fojas 16); **5)** copia fedateada del certificado de búsqueda catastral emitido el 20 de diciembre de 2016 por la Oficina Registral de Piura (fojas 21); **6)** copia fedateada de la memoria descriptiva de “el predio” suscrito en diciembre de 2016 por el ingeniero agrónomo Wilmer M. Requena Barrientos (fojas 24); **7)** copia simple de la Resolución Ministerial N.º 0048-2005-AG emitida el 14 de enero de 2005 (fojas 30); **8)** copia simple del contrato de otorgamiento de terrenos N.º 019/85-DGRA/AR otorgado el 21 de mayo de 1985 por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura a favor de Simeón Rojas Chunga (fojas 37); **9)** copia simple de la Resolución N.º 0735-84-AG-DR-II-P emitida el 11 de diciembre de 1984 por la Dirección de la Región Agraria II – Piura del Ministerio de Agricultura (fojas 40); **10)** copia fedateada del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N.º 012-2016-MDC-GDURYST-SGDURYC emitido el 27 de noviembre de 2016 por la Gerencia de Desarrollo Urbano, Rural y Servicios Técnicos de la Municipalidad Distrital de Catacaos (fojas 47); **11)** copia fedateada del certificado de zonificación N.º 294-2016 emitido el 26 de diciembre de 2016 por la Oficina de Planificación Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Piura (fojas 54); y, **12)** declaración del impuesto predial (formulario HR y PR) del periodo 2016 emitido por la Municipalidad Distrital de Catacaos (fojas 59).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74º del “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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77º del referido “Reglamento” y desarrollados por la Directiva N.º 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución N.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva”).



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que “el administrado” 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 77º de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva” establecen 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)”.

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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.

8. Que, el numeral 5.2) de “la Directiva” 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 principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad





RESOLUCIÓN N° 516-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 el administrado, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe de Brigada N.° 914-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2017 (fojas 65), con los cuales se concluye que se encuentra inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, Ministerio de Agricultura y particulares, por lo que no constituye propiedad del Estado representado por esta Superintendencia.

11. Que, asimismo corre a fojas 21, el certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, según el cual concluye que "el predio" se encuentra en el ámbito de las siguientes partidas registrales: 04015112 (fojas 68), 04016467 (fojas 65), 04033449 (fojas 73) y 04000299 (fojas 75). Asimismo, revisada cada una de las aludidas partidas registrales se advierte que se encuentran inscritas a favor de: Juan Carlos Medina Cisneros, Ministerio de Agricultura y Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, respectivamente.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente la solicitud deviene en improcedente en la medida que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que no se puede realizar acto de disposición alguno de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.

13. Que, si bien es cierto corre en autos la documentación siguiente: i) el Oficio N.° 133-2017/GRP-490000 emitido por la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural – PRORURAL del Gobierno Regional de Piura (fojas 8), mediante el cual resolvió, declarar improcedente el procedimiento de otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura para el desarrollo de actividades de cultivo o crianzas, en la medida que "el predio" se encuentra totalmente dentro de zona de expansión urbana, de conformidad con el literal g) del artículo 5° del D.S. N.° 026-2003-AG¹ que aprueba el "Reglamento de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N.° 26505, modificada por la Ley N.° 27887"; y, ii) el Oficio N.° 1262-2017-GRP-490000 emitido el 9 de mayo de 2017 por la aludida Gerencia Regional (fojas 4), en el cual, concluye que corresponde a esta Superintendencia evaluar de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley N.° 29151 y su Reglamento "el predio" por encontrarse en zona de expansión urbana, también lo es que conforme se indicó en el

¹ Artículo 5.- Requisitos

A la solicitud, deberá acompañarse los documentos siguientes:

(...)

g. Certificado de que el terreno solicitado no se encuentra en zona de expansión urbana, otorgado por el Concejo Provincial que corresponda.



considerando precedente que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

14. Que, corresponde remitir copia certificada de la presente solicitud y sus anexos al Ministerio de Agricultura a fin de que realice las acciones que estime por conveniente respecto del área que se encuentra inscrita a su favor y la cual se encontraría en zona de expansión urbana según lo informado por la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural – PRORURAL del Gobierno Regional de Piura.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 060-2017/SBN-SG del 25 de julio de 2017, el Informe de Brigada Informe N.º 1055-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017 y el Informe Técnico Legal N.º 640-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **Elvis Eduardo Malo Dávila**, por los fundamentos en la presente resolución.

SEGUNDO: **DISPONER** el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
POI 5.2.1.8.



[Handwritten Signature]
ABOG. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES