



RESOLUCIÓN N° 0056-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1023-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EVER HERNÁNDEZ RODAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 376,01 m² ubicado en la Pampa Tres Cruces, sector de Río Seco, distrito de Culebras, provincia de Huarney, departamento de Ancash; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el TUO de la Ley) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, 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 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 (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 24 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31643-2019), por **EVER HERNÁNDEZ RODAS** (en adelante "el administrado"), solicitan la venta de "el predio" por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 3); **2)** copia simple de la partida registral N° 11027387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 4); **3)** memoria descriptiva del 10 de abril de 2005 suscrita por el ingeniero civil Antonio Segundo Sánchez Abanto, CIP N° 30216 (fojas 6); **4)** constancia de posesión de terreno eriazo del 15 de julio de 2005, suscrito por el Juez de Paz del Distrito de Culebras, Luis Zapata Crespo (fojas 8); **5)** acta de constatación judicial del 14 de julio de 2005, suscrita por el Juez de Paz del Distrito de Culebras, Luis Zapata Crespo (fojas 9); **6)** acta de inspección ocular de terreno eriazo del 5 de enero de 2018 suscrita por el Juez de Paz del Distrito de Culebras,



Gualberto Maldonado Huayta (fojas 11); 7) certificado de posesión del 25 de enero de 2018, suscrito por el Juez de Paz del Distrito de Culebras, Gualberto Maldonado Huayta (fojas 13); y, 8) plano perimétrico de abril de 2005, suscrito por el ingeniero civil Antonio Segundo Sánchez Abanto, CIP 30216 (fojas 14).

4. 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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, por su parte 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. Asimismo, 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.

6. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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.

7. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1381-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2019 (fojas 16), en el que se advierte respecto de "el predio" lo siguiente: i) forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11027387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, signado con CUS N° 94057 (fojas 16); ii) de las imágenes satelitales de julio de 2005 y julio de 2019 proporcionadas por el sistema de Google Earth se advierte que el predio inscrito a favor del Estado en la referida partida registral N° 11027387 cuenta con una ocupación en aproximadamente un 10% siendo que el resto permanece desocupado; y, iii) de la información contenida en la Ficha Técnica N° 1397-2018/SBN-DGPE-SDS del 10 de octubre de 2018 se observa que "el predio" cuenta con ocupación parcial de material rústico; sin perjuicio de ello, no cuenta con delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva (fojas 17).

8. Que, habiéndose determinado que, "el predio" constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; deberá tenerse en cuenta los requisitos establecidos por la causal d)¹ del artículo 77 de "el Reglamento"; ya que si bien "el administrado" no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; a) posesión con

¹ d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades



RESOLUCIÓN N° 0056-2020/SBN-DGPE-SDDI

una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

9. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el séptimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del *Google Earth*², en el periodo correspondientes a los años 2005 y 2019, y la foto del *Street View* a enero de 2015, se aprecia que "el predio" se encuentra parcialmente ocupado (aprox. 10%) y lo demás desocupado, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros. Asimismo, la Ficha Técnica N° 1397-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 39), que contiene la inspección ocular realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 11 de setiembre de 2018 sobre un ámbito de 3 274,62 m² que guarda superposición con el predio de 829,01 m² (34,89% de "el predio"), en la cual se advirtió, que constituye un terreno de naturaleza llana de forma irregular en el cual se ha levantado una edificación de material precario de un nivel, que constituye una vivienda de madera, esteras y alambres, además en la zona posterior se advierte la existencia de un tanque de agua y ladrillos.


10. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que en el presente caso no se cumple con los requisitos descritos en el noveno considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", en la medida que el área materia de interés no se encuentra delimitada por obra civil de carácter permanente sino por el contrario de acuerdo a las imágenes de *Google Earth* de los años 2005 y 2019, y la información obtenida de la Ficha Técnica N° 1397-2018/SBN-DGPE-SDS, "el predio" cuenta con ocupación parcial (aprox.10%) y el resto se encuentra desocupado; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por "el administrado".

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que "el administrado" pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

12. 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 Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus

²Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"
6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.



modificadorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 060-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero 2020, y el Informe Técnico Legal N.º 057-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **EVER HERNÁNDEZ RODAS**, 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 procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 20.1.1.8



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