

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0070-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de enero de 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 1316-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **HENRY WATER VILCHEZ GOMERO** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 917,15 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Huarmey, provincia de Huarmey y departamento de Ancash, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.° 004-2007-VIVIENDA, 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, 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 29 de noviembre de 2019 (S.I. N° 38347-2019), Henry Walter Vilchez Gomero (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", sin precisar la causal bajo la cual ampara su petitorio, manifestando ejercer posesión en "el predio" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: a) plano perimétrico suscrito en agosto de 2019 por el ingeniero civil Pedro Pablo Huertas Fernández con Registro CIP N° 60606 (Fojas 3 y 09); b) memoria descriptiva suscrita en agosto de 2019 por el ingeniero civil Pedro Pablo Huertas



Fernández con Registro CIP N° 60606 (fojas 04 y 10); c) copia del acta de constatación judicial suscrita por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de la Provincia de Huarney, Carmen Violeta Tito Gomero el 07 de abril de 2009 (fojas 06 y 12); y, copia simple de su DNI (fojas 08 y 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 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.

6. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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**; 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.

8. Que, en el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por "la administrada" emitiéndose el Informe Preliminar N.° 18-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2020 (foja 14) determinándose que:

- i) El área de 40,50 m<sup>2</sup> (1,39 % de "el predio") se superpone parcialmente con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado – SBN en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS 3186;
- ii) El área de 1 462,77 m<sup>2</sup> (50,14 % de "el predio") se superpone parcialmente con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado – SBN en la partida registral N° 11007087 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS 54174 (fojas 18);

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0070-2020/SBN-DGPE-SDDI**



- iii) El área de 1 413,88 m<sup>2</sup> (48,47 % de “el predio”) no cuenta con inscripción registral;
- iv) “Se advierte que “el predio” se superpone con el proceso judicial contenido en los legajos N° 103-2010 (desalojo) del segundo Juzgado civil de Lima, en estado no concluido.
- v) En cuanto a la evaluación de cambio físico y ocupación de “el predio” que recaen sobre propiedad del Estado, se procedió a visualizar las imágenes satelitales históricas del Google Earth en el período 2009 – 2016 verificándose que “el predio” se encontraba desocupado y no se encuentra delimitado con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.
- vi) En abril de 2018, se verifica que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado en un área de 537,23 m<sup>2</sup> (18,41%), delimitado por un cerco físico, no pudiéndose determinar si se trata de una obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.
- vii) La Ficha Técnica N° 0530-2010/SBN-GO-JAR (asociada al CUS N°54174) (fojas 25), que recoge la inspección efectuada el 13 de abril 2010 por profesionales de la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones, sobre un área de 2 734,68 m<sup>2</sup> que se superpone parcialmente con “el predio” (según plano de diagnóstico N° 1126-2010/SBN-GO-JAR), indican que dicha área se encuentra totalmente desocupada, lo cual se corrobora con las imágenes satelitales del período 2009-2016.



9. Que, en relación al área de 1 413,88 m<sup>2</sup> (48,47% de “el predio”), no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución.

10. Que, en relación al área de 1 503,27 m<sup>2</sup> (51.53% de “el predio”) que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección determinar el cumplimiento de los requisitos de venta directa por causal c) ó d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que “el administrado” no ha precisado la causal de venta directa bajo la cual se acoge, pero que sí ha indicado que viene ejerciendo la posesión de “el predio”.

11. En ese contexto, se deberá considerar los siguientes requisitos exigidos por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual debe cumplir con 4 requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, **d)** uso



compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, por otro lado, la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, al respecto se debe considerar que se han establecido como requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

13. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales de Google Earth<sup>1</sup> el “predio” en el período del 2000 – 2016 se encontraba totalmente desocupado no advirtiéndose además que se encuentre delimitado con obra civil de carácter permanente, que restrinja el acceso de terceros; identificándose recién en la imagen de Google Earth de abril del 2018 ocupación de un área de 537,23 m (18,41 %), no pudiéndose determinar si se trata de una obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros. Asimismo, en las Ficha Técnica N.º 0530-2010/SBN-GO-JAR que contienen la inspección técnica realizada por profesionales de la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de esta Superintendencia, se advirtió que en el año 2010 el área de 2 734,68 m<sup>2</sup> que se superpone parcialmente con “el predio” se encontraba totalmente desocupada.

14. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “la administrada” no cumple con acreditar el ejercicio de posesión en la citada área con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, requisito para proceder a una venta directa por las causal c) ó mayor a 5 años cumplida al 25 de noviembre de 2010 (causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”) motivo por el cual deviene en improcedente la solicitud de venta solicitada por “el administrado”.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el Administrado”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

16. 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 el T.U.O. de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 066-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020, el Informe Técnico Legal N° 0079-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0082-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020.

<sup>1</sup> En virtud del numeral 6.4 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0070-2020/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **HENRY WATER VILCHEZ GOMERO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

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



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