

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0083-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 091-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **TOM SCHULLER RAUCH**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 212 596,00 m², ubicada en al sur del Centro Poblado La Florida, distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete, departamento de Lima, 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, 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 (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 25 de enero del 2018 (S.I. N° 02561-2018), **TOM SCHULLER RAUCH** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de la constancia de agricultor N° 20/15 emitida por la Agencia Agraria de Cañete del Gobierno Regional de Lima el 26 de agosto del 2015 (fojas 8); **b)** copia legalizada de la constatación judicial de posesión emitida por el Juez de Paz de Nuevo Imperial Cañete el 23 de enero del 2009 (fojas 9); **c)** proyecto de factibilidad técnico – económico para explotación de cultivos orgánicos (fojas 11); **d)** copias legalizadas de los comprobantes de caja Nros. 0106855, 0089537, 0073148, 0073146, 005487, 0054586, 0054585, 0054584, 0054583, 0054582, 0054581, 0073138, 0073137, 0073136, 0073135, 0073134, 0073133 y 0073132 emitidos por la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial (fojas 21, 23, 25, 28, 31, 34, 37, 40, 43, 46, 49, 52, 55, 58, 61, 64, 67 y 70); **e)** copias simples de las declaraciones juradas de



autovaluo (PR) emitidas por la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial (fojas 22,24, 26 al 30, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 41, 42, 44, 45, 47, 48, 50, 51, 53, 54, 56, 57, 59, 60, 62, 63, 65, 66, 68, 69, 71 y 72); **f)** copia simple de la memoria descriptiva (fojas 78); **g)** copia simple del plano perimétrico y ubicación (fojas 83); y, **h)** copia legalizada del certificado de zonificación y vías N° 001-2018-SGPCUC-GODUR-MPC emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete el 5 de enero del 2018 (fojas 84).

4. 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 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, 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.

6. 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 complementa 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 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 447-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo del 2018 (fojas 86), concluyendo respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21240021 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 104356 (fojas 89); y, **ii)** según el certificado de zonificación y vías adjuntado por "el administrado" recae en zonificación eriazos no programado – ENP, aprobada por Ordenanza Municipal N° 06-95-MPC del 8 de junio de 1995 modificada Ordenanza N° 026-2002-MPC(fojas 84).

9. Que, mediante escrito presentado el 11 de abril del 2019 (S.I. N° 12231-2019), Sara Isabel Gutierrez Salcedo, representante de "el administrado", reitera su pedido de venta directa; asimismo, señala que la actividad que viene desarrollando en "el predio" es la de agricultura orgánica. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del acta de inspección N° 084-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 96); **b)** certificado de zonificación y vías N° 094-2019-SGPCUC-GODUR-MPC emitida por la



RESOLUCIÓN N° 0083-2020/SBN-DGPE-SDDI

Municipalidad Provincial de Cañete el 2 de abril del 2019 (fojas 97); **c)** memoria descriptiva (fojas 98); y, **d)** plano perimétrico (fojas 99).

10. Que, en virtud de la documentación técnica adjuntada por "el administrado" en el considerando precedente, se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 861-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto del 2019 (fojas 100), según el cual se concluyó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21240021 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 104356 (fojas 103); **ii)** según el certificado de zonificación y vías adjuntado por "el administrado" recae en zonificación eriazo no programado – ENP, aprobado por Ordenanza Municipal N° 06-95-MPC del 8 de junio de 1995 modificada Ordenanza N° 026-2002-MPC; y, **iii)** según Ficha Técnica N° 1501-2018/SBN-DGPE-SDS del 13 de diciembre del 2018 (fojas 104), se observa que el área de 60 993,99 m² (representa el 28,69 % de "el predio") se encuentra ocupada por terceros, encontrándose delimitada por la parte frontal por un cerco protegido con maderas y esteras y por un muro de material noble con portón de metal y la parte posterior con postes de madera y plantas pequeñas, el resto del área de "el predio" se encuentra desocupada, información que ha sido corroborada con las imágenes del Google Earth de abril de 2018.

11. Que, habiendo "el administrado" indicado en la solicitud citada en el noveno considerando de la presente resolución que viene desarrollando en "el predio" actividad agrícola, esta Subdirección mediante Oficio N° 4098-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre del 2019 (fojas 107), solicitó a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural - DIREFOR informe si "el predio" tiene naturaleza agropecuaria, de ser el caso, si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización y si viene evaluando alguna solicitud. En atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 00459-2019-GRL/GRDE/DIREFOR/OACC presentado el 30 de diciembre del 2019 (S.I N° 41447-2019) la DIREFOR informa, entre otros, que ubicó el Expediente N° 2151-2013-DIREFOR impulsado por "el administrado" mediante el cual solicita el Otorgamiento de Tierras Eriazas respecto de "el predio" y en el que ha emitido la Carta N° 0779-2013-GRL/GRDE/DIREFOR/ALLA, mediante la cual le informan que de acuerdo al marco legal vigente cuenta con la posibilidad de solicitar la adjudicación de terreno eriazo habilitado antes del 31 de diciembre del 2004 o la adjudicación de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura de 3 a 15 has; para ambos casos deberá adjuntar los requisitos del TUPA; asimismo, informa que según la imagen satelital referencial de Google Earth "un área de 47 883 m² que representa el 22,5 % de "el predio" tiene el estado de agropecuario y 164 712,82 m² que representa el 77,5 % de "el predio" constituye un terreno eriazo que no se encuentra en zona de expansión urbana.

12. Que, en relación a la normativa citada por la DIREFOR, debemos precisar que el artículo 1° del Decreto Supremo N° 026-2003-AG, precisa que el otorgamiento en venta directa de tierras eriazas conforme la segunda disposición complementaria de la Ley N° 26505, modificada por la primera de las disposiciones complementarias y finales de la



Ley N° 27887, para fines de pequeña agricultura¹, se hará sobre tierras eriazas de dominio del Estado con aptitud agropecuaria, ubicadas fuera del ámbito de los proyectos Especiales Hidroenergéticos a excepción de los terrenos eriazos o entregados a PROINVERSION para su venta o concesión en subasta pública.

13. Que, por su parte el artículo 11° del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 – Decreto que establece el Régimen temporal y Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, prescribe que: “Los poseedores de un predio rústico de propiedad del Estado, destinado íntegramente a la actividad agropecuaria, que se encuentren en posesión del predio por un plazo no menor a un (01) año, podrán regularizar su situación jurídica cumpliendo los requisitos establecidos en la presente norma; siempre que dicha posesión se hubiera efectuado hasta antes de la entrada en vigencia del presente Reglamento. El procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado se inicia de oficio y de manera progresiva, en las Unidades Territoriales que el COFOPRI determine y programe”. Asimismo, el numeral 1.1) del artículo 1° del Decreto Supremo N° 056-2010-PCM precisa, entre otros, la transferencia a favor de los Gobiernos Regionales la función de **formalización y titulación de predios rústicos**, de tierras eriazas habilitadas al 31 de diciembre de 2004 asumidos de manera temporal y excepcional por COFOPRI en virtud del Decreto Legislativo N° 1089. En tal sentido, el procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad estatal, forma parte de aquellos en los que se ha hecho efectiva la transferencia de funciones a favor del Gobierno Regional de Lima.

14. Que, en virtud de lo informado por el Gobierno Regional de Lima y en atención a la normativa citada en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución, ha quedado corroborado que el citado Gobierno Regional a través de la DIREFOR viene evaluando la formalización de “el predio” dentro del marco de sus competencias, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0078-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0096 - 2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **TOM SCHULLER RAUCH**, 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° 20.1.1.8



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

¹ Artículo 2.- Definición de pequeña agricultura

Entiéndase por pequeña agricultura, la que se efectúe en terrenos cuya extensión no sea menor de 3 ha ni mayor de 15 ha, para el desarrollo de actividades de cultivos o crianzas.