



RESOLUCIÓN N° 0301-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 1179-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JORGE ROLANDO CERMEÑO LEONARDO** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de de 58 605, 00 m² (área gráfica de 58 605,16 m²), denominado Virgen del Carmen, ubicado en San José Bajo, margen izquierdo del río Huaura, kilómetro 18.5 de la carretera Huaura-Sayán, distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima, en adelante “el predio”.

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 04 de octubre de 2019 (S.I. N° 32818-2019), **JORGE ROLANDO CERMEÑO LEONARDO** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del oficio N° 4444-2019/SBN-DGPE-SDAPE, emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia (fojas 1); **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **c)** copia simple del plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero agrícola Wilbert Oscar Cueva Centurión (fojas 05); **d)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil José Luis Cañari Ravichagua en junio de 2018 (fojas 07); **e)** copia simple de la inspección judicial, emitida por el Juzgado de Paz de Luriana del distrito de Santa María en enero de 2012 (fojas 10); **f)** copia simple de la constancia de posesión N° 010-2015-SGDUR-MDSM, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María en enero de 2015 (fojas 11); **g)** copia simple del recibo de pago del impuesto predial emitido por la Municipalidad Distrital

de Santa María **(fojas 13); h)** copia simple de las declaraciones juradas de autovalúo (PR y HR) emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa María (fojas 14, 16, 17,19,20 y 22); **i)** copia simple del certificado de ubicación fuera de la zona urbana y de expansión urbana N° 053-15-GDYOT-MPH, emitida por el Gerente de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Huaura en mayo de 2015 (fojas 23); y, **j)** copia simple del certificado de búsqueda catastral, emitida por la zona Registral N° IX –Sede Lima (fojas 24).

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 las solicitudes.

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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1587-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2019 (fojas 25), el cual concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado – SBN en la partida registral N° 50230481 de la Oficina Registral del Registro de Predios de Huacho (fojas 31), con CUS 141003.
- ii. 19 803,27 m² (representa el 33,79% de “el predio”) se superpone con la Solicitud de Ingreso N° 36112-2019, a través de la que la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima informa que ha iniciado el proceso de formalización del ámbito de la Unidad Territorial UT Santa Rosalía – San José, ubicado en el distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima, según el aplicativo de consulta JMAP y la Base Gráfica de Trámites de esta Superintendencia.

- iii. No se encuentra inmerso en el ámbito propuesto del Plano de Zonificación del distrito de Santa María del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huacho 2013-2022; asimismo, se encuentra fuera de la zona urbana y de expansión urbana, según el Certificado de Ubicación fuera de la Zona Urbana y de Expansión Urbana N.º0053-15-GDYOT-MPH del 29 de mayo de 2015.

9.- Que, en atención a lo precisado en el ítem ii) del párrafo anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 088-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2020 (fojas 32), reiterado con Oficio N° 1188-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2020 (fojas 33), solicitó a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural - DIREFOR informe si “el predio” tiene naturaleza agropecuaria, si sobre éste se viene tramitando y/o evaluando alguna solicitud; y, si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización. En atención a lo solicitado, la DIREFOR mediante Oficio N° 328-2020GRL/GRDE/DIREFOR/OACC ingresado el 12 de marzo de 2020 (S.I N° 06720-2020) y Oficio N° 00321-2020-GRL/GRDE/DIREFOR/OACC ingresado el 30 de junio de 2020 (SI N° 09133-2020), informó que a la fecha viene evaluando los Expedientes N° E02590-2006-PL y 1894-2013-DIREFOR sobre el procedimiento de “Otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura”, que “el administrado” gestionó de conformidad con el Decreto Supremo 026-2003-AG y que involucran a “el predio”; asimismo, precisó que de acuerdo a la inspección del 12 de febrero de 2020, éste se encuentra en condición eriazo parcialmente habilitado para agricultura, con sistema de riego por goteo, que se abastece de un reservorio de agua (fojas 34 y 37).

10.- Que, corresponde precisar que el artículo 1° del Decreto Supremo N° 026-2003-AG, prevé que el otorgamiento en venta directa de tierras eriazas para fines de pequeña agricultura^[1], **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.

11.- Que, en virtud de lo informado por el Gobierno Regional de Lima y en atención a la normativa citada en el considerando anterior, ha quedado corroborado que el Gobierno Regional de Lima 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.

12.- Que, sin perjuicio de lo expuesto corresponde prescindir de la información solicitada a la Municipalidad Provincial de Huaura a través del Oficio 089-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero del 2020, reiterado con Oficio N° 1217-2020 del 09 de marzo de 2020 ; y, por ende de lo informado por dicha entidad edil mediante el Oficio N° 020-2020-HMLB-GDYOT-MPH presentado el 12 de marzo de 2020 (SI N° 06864-2020) (fojas 41), toda vez que dicho requerimiento se realizó como parte de la evaluación formal del petitorio de “el administrado”; sin embargo, ha quedado determinado que esta Superintendencia no es competente para evaluar y/o aprobar actos de disposición respecto de “el predio”.

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° 0350-2020/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0338 - 2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio del 2020.

[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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JORGE ROLANDO CERMEÑO LEONARDO**, 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

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario