



RESOLUCIÓN N° 1172-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre de 2019



VISTO:

El Expediente N° 1025-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE CAMPESINOS PUKA JIRKA-HUACAN**, representado por su presidente Fabián Picón Flores, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 908 604.12 m², ubicado en el Sector Huacan s/n margen izquierda del Río Huaura km. 20 carretera Huaura – Sayán, distrito de Santa María, provincia de Huaura, 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 (en adelante el TULO 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 25 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31797-2019), la **ASOCIACIÓN DE CAMPESINOS PUKA JIRKA-HUACAN**, representado por su presidente Fabián Picón Flores (en adelante "la administrada"), solicita la venta de "el predio", alegando ejercer posesión desde el 2002 sobre éste. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 3); **2)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Huacho el 9 de enero de 2019 (fojas 4); **3)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrícola Henry Julca Ríos en abril del 2018 (fojas 7); **4)** copia simple de la partida registral N° 50136806 del registro de predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 9); **5)** copia simple de la partida registral N° 50100675 del registro de predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 15);





6) copia simple de la partida registral N° 50149417 del registro de predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 26); 7) copia simple de la partida registral N° 40003622 del registro de predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 29); 8) copia simple del acta de constatación de posesión del 29 de agosto de 2018, otorgado por Tito Dagoberto Quichiz Reyes, Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Hualmay (fojas 34); 9) copia simple del acta de inspección judicial de constatación otorgado por Víctor Hernán Maturrano Martínez, Juez de Paz de Luríama de Santa María (fojas 37); 10) copia simple del recibo de pago N° 94879, otorgado por la Municipalidad Distrital de Santa María (fojas 39); 11) copia simple de la copia certificada de la asamblea general extraordinaria del 9 de julio de 2017 (fojas 41); 12) copia simple de la anotación de inscripción del otorgamiento del consejo directivo en la partida registral N° 50023349 del registro de personas jurídicas de la Oficina Registral de Huacho (fojas 43); 13) copia simple del testimonio de constitución de la asociación de Campesinos Puka Jirka otorgada ante notario Carlos Reyes Ugarte (fojas 44); 14) copia simple de la anotación de inscripción de constitución de la asociación de campesinos de Pirka Jirka en la partida registral N° 50023349 en el registro de personas jurídicas de la Oficina Registral de Huacho (fojas 57); y, 15) copia simple del plano perimétrico y ubicación (fojas 60).

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 complementa 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° 1348-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2019 (foja 62), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) 2 365 075.92 m² (81,31 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50136806 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 74), con CUS N° 56324.



RESOLUCIÓN N° 1172-2019/SBN-DGPE-SDDI



- ii) 223,68 m² (0,01 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50103272 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 65), con CUS N° 53763.
- iii) 449,68 m² (0,02 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50227498 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 68), con CUS N° 133985.
- iv) 70 395,03 m² (2,42 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor de la empresa Duna Corp SA, en las partidas registrales N° 50100675 y N° 50149417 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 15 y 26).
- v) 97 539,11 m² (3,35 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima (DIREFOR), en la partida registral N° 40003622 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 29), con CUS N° 113479.
- vi) 374 920,70 m² (12,89 % de "el predio") se encuentra en un ámbito sin antecedente registral.
- vii) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el periodo comprendido entre febrero de 2004 al 12 de febrero de 2011, se encontraba totalmente desocupado, constituyendo terreno eriazo de topografía variada con trazos de caminos, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros. No obstante, sobre el 0,25 % de "el predio" existe indicios de ocupación en fecha posterior al 2011.
- viii) Se ubica en zona extraurbana, toda vez que se encuentra fuera del ámbito de aplicación del Plano de Zonificación (PDU-28) que contempla la ciudad de Huacho.



8. Que, las áreas a las que se hacen referencia en los ítems iv), v) y vi) del considerando precedente, al no contar con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo señalado en el numeral 1) del artículo 32¹ concordado con lo dispuesto en el artículo 48² de "el Reglamento". No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área de 374 920,70 m², que se encuentra sin inscripción registral.



9. Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe el área remanente de 2 365 749,28 m² (81,34 % de "el predio"), por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; teniendo en cuenta para ello los requisitos

¹ Artículo 32°

1) 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.

² Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)

establecidos por las causales c)³ o d)⁴ del artículo 77 de "el Reglamento"; ya que si bien "la administrada" no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega el ejercicio de posesión adjuntando documentación con la que pretende acreditarla.



10. Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de "el Reglamento", establecen requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i) Para la causal c): **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;
- ii) Para la causal d): **a)** posesión con 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.

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v) del séptimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth⁵, en el periodo comprendido entre febrero de 2004 al 12 de febrero de 2011, "el predio" se encontraba totalmente desocupado, constituyendo terreno eriazo de topografía variada con trazos de caminos y sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros, advirtiéndose indicios de ocupación sobre el 0,25 % de "el predio", en fecha posterior al 2011. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 0177-2011/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 77), que contiene la inspección ocular realizada el 10 de marzo de 2011 al "predio", se advirtió, sobre un área menor al 1%, ocupación parcial de terceros (pequeñas parcelas de sembríos, 5 chozas precarias de esteras abandonadas y dos canales rurales de tierra abandonados; y, de la Ficha Técnica N° 0136-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 78), que contiene la inspección ocular realizada el 8 de febrero de 2019, se advierte que "el predio" se encontraba libre de ocupación.



12. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que en el presente caso no se cumple con los requisitos descritos en el décimo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por las causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento", en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, y el área remanente objeto de evaluación (representa el 81.34% de "el predio") se encontraba desocupada a dicha fecha; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por "el administrado".



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

14. 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.

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

³ c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

⁴ d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesora, 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 indubitadamente 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.

⁵ Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"
⁶ 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1172-2019/SBN-DGPE-SDDI



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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1369-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019, y el Informe Técnico Legal N° 1408-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE CAMPESINOS PUKA JIRKA-HUACAN**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- **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 (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES