



RESOLUCIÓN N° 1194-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 592-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CÉSAR AUGUSTO MORAN JUNCO**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 744 822,03 m², comprendida en un área de mayor extensión ubicada en el sector Quebrada Seca del distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12334776 del Registro de Predios de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 9 de octubre de 2013 (S.I. N° 18234-2013), reiterado con escritos del 25 de abril de 2014 (S.I. N° 08749-2014) y 19 de mayo de 2014 (S.I. N° 10322-2014), **CÉSAR AUGUSTO MORAN JUNCO** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de un predio de 928 308,00 m² ubicado en el sector Quebrada Seca del distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (fojas 1, 3 y 13). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 5); **b)** plano perimétrico y de ubicación del 21 de abril de 2014 (fojas 10); **c)** copia simple declaración jurada de autovalúo (HR y PU) correspondiente a los periodos 2010, 2011, 2012 y 2014 (fojas 16 al 25); y, **d)** memoria descriptiva del 21 de abril de 2014, suscrita por el ingeniero geógrafo Luis Angel Huamán Martínez (fojas 29).



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 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. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 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) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto unidad orgánica competente, 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, de conformidad con el numeral 6.3) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

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, habiendo revisado la solicitud de "el administrado" a través del Oficio N.º 789-2014/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2014 (en adelante "el Oficio") (fojas 35) notificado el 17 de junio de 2014, se le requirió que precise la causal de venta directa en la que sustenta su pedido y adjunte la documentación técnica que acredite el cumplimiento de la causal; otorgándosele para ello, el plazo de quince (10) días hábiles más el término de la distancia computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

9. Que, mediante escrito presentado el 30 de junio de 2014 (S.I N.º 13807-2014), dentro del plazo otorgado en "el Oficio", "el administrado" precisa que su solicitud se encuentra enmarcada en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" y reformula su área a 744 820,03 m² ("el predio") (Fojas 37), asimismo adjunta la siguiente documentación: **a)** copia simple declaración jurada de autovalúo (HR y PU) correspondiente a los periodos 2010, 2011, 2012 y 2014 (fojas 40 al 49); **b)** copia simple de la constancia de posesión N° 3135/2007/GDUR/MDC, expedida por la gerencia de desarrollo urbano de la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 26 de junio de 2007 (fojas 50); **c)** copia simple del certificado emitido por el Gobernador del distrito de Carabayllo el 20 de octubre de 2005 (fojas 51); **d)** copia simple de la resolución de gerencia N° 0418-2008/GDUR-MDC emitida por la gerencia de desarrollo urbano rural de la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 52); **e)** copia simple de la resolución de gobernación N° 057-08-1508/P. LIMA/S-LIMA-GC, emitida por la Gobernación del distrito de Carabayllo el 18 de marzo de 2008 (fojas 53); **f)** copia simple de la solicitud de inspección presentada ante





RESOLUCIÓN N° 1194-2019/SBN-DGPE-SDDI

la Segunda Fiscalía Provincial de Turno en Prevención del Delito de Lima Norte el 22 de noviembre de 2013 (fojas 54); y, **g)** copia simple del oficio N° 789-2014/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2014, emitido por la subdirección de desarrollo inmobiliario de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 56).



10. Que, como parte de la etapa de calificación, ésta Subdirección emitió los Informes Preliminares N.º 1313-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2018 y N.º 1438-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019 (fojas 72 y 74), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N.º 12334774 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 58), con CUS N.º 50616; y, **ii)** según Ficha Técnica N.º 2459-2017/SBN-DGPE-SDS del 8 de noviembre de 2017 (fojas 67), el área de mayor extensión sobre la que se superpone “el predio” está situado fuera de la zona urbana, presentando topografía accidentada, suelo rocoso y acceso por el norte del Centro Poblado Las Piedritas, sin ocupación de terceros.



11. Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal d) del artículo 77¹ de “el Reglamento”: **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.

12. Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.



13. Que, en el caso concreto, según la Ficha Técnica N° 2459-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 67), que contiene la inspección realizada el 25 de octubre de 2017 por profesionales de la Subdirección de Supervisión, se observa que el área de mayor extensión de la que forma parte “el predio” no presenta ninguna ocupación por parte de terceros, por lo que se concluye que “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros.

¹ 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:
(...)

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 indubitablemente 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.

14. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa "el administrado" no cumple con uno de los requisitos descritos en el décimo segundo 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 predio" no presenta ninguna ocupación; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

15. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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; Informe Brigada N° 1392-2019/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N.° 1435-2019/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 29 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CÉSAR AUGUSTO MORAN JUNCO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- 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
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES