



RESOLUCIÓN N° 156-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de febrero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 055-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CELSO RAMOS MELO y JULIANA GUTIERREZ BRAMÓN**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 38 365,94 m² ubicada en el predio "San Pedro", anexo San José de Nieve – Nieve, margen derecha de la quebrada de Balconcillo de Avillay, distrito de Antioquía, provincia de Huarochiri y 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 TUO 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 10 de enero de 2020 (S.I. N° 00753-2020) **CELSO RAMOS MELO y JULIANA GUTIERREZ BRAMÓN** (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio", alegando ejercer posesión sobre éste, pero no precisan la causal en la que sustentan su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia legalizada de la inspección ocular emitida por el Juez de Paz de Sisicaya y Chontay el 25 de marzo de



1996 (fojas 08); **b)** copia legalizada de la constancia emitida por el Presidente de la Comunidad Campesina de Sisiscaya el 10 de marzo de 1997 (fojas 09); **c)** copia legalizada de la declaración jurada de cinco vecinos de mayo de 1997 (fojas 10); **d)** copia legalizada de solicitudes presentadas ante el Ministerio de Agricultura el 26 de enero de 2004 (fojas 11 y 13); **e)** copia legalizada de órdenes de pago por servicios que presta el Ministerio de Agricultura del 27 de enero de 2004 (fojas 12 y 14); **f)** copia legalizada de la constancia N.º0019-2011-JUSDRLCH emitida por la Junta de Usuarios Sub Distrito de Riego Lurín – Chilca, el 2 de marzo de 2011 (fojas 15); **g)** copia simple del padrón de uso agrícola - Comité de Regantes Balconcillo La Palma (fojas 16); **h)** copia legalizada de las declaraciones juradas de autovalúo y comprobantes de pago del 2007 al 2011, emitidas por la Municipalidad Distrital de Antioquia (fojas 17-26); **i)** memoria descriptiva suscrita por ingeniero Miguel Roberto Ojeda Orihuela (fojas 27); **j)** copia legalizada del acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz de Antioquia de la Provincia de Huarochiri, el 26 de mayo de 2011 (fojas 28); **k)** copia simple de la carta N.º 078-2018-GRL/GRDE/DIREFOR/VCS emitida por el Gobierno Regional de Lima, el 15 de enero de 2018 (fojas 29); **l)** copia simple de carta N.º056-2019-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL-AT/CAGM emitida por la Autoridad Nacional del Agua el 13 de abril de 2019 (fojas 30); **m)** copia simple del acta de verificación técnica de campo N.º033-2019-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL-AT/CAGM (fojas 31); **n)** copia simple del informe técnico N.º 036-2019-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL-AT/CAGM emitido por la Autoridad Nacional del Agua el 10 de mayo de 2019 (fojas 33); **o)** copia simple del certificado de búsqueda catastral de la publicidad N.º3824894, del 26 de junio de 2019 (fojas 36); y, **p)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero Miguel Roberto Ojeda Orihuela (fojas 39).



4. Que, el artículo 32º 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º 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”).

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.º 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 156-2020/SBN-DGPE-SDDI

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° 141-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020 (fojas 40), determinando respecto de "el predio" que se encuentra totalmente en un ámbito sin antecedente registral, según el Certificado de Búsqueda Catastral N° 3824894 emitido el 26 de junio de 2019 (fojas 36), no siendo posible su inmatriculación a favor del Estado por lo dispuesto en la Directiva N° 002-2016/SBN, dado que recae en terrenos de la Comunidad Campesina de Sisicaya Sector A, no titulada, reconocida mediante Resolución Suprema N° 036 del 6 de setiembre de 2016.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección mediante Memorandum N° 00491-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020 (fojas 43), solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, información y/o documentación del procedimiento de primera inscripción de dominio evaluado en el Expediente N° 274-2013/SBNSDAPE; y, mediante Memorandum N° 00609-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de febrero de 2020 (fojas 44), la citada Subdirección adjuntó, entre otros, copia simple del Informe Técnico Legal N° 1656-2019/DGPE-SDAPE del 26 de agosto de 2019, donde se observa que se concluyó el mencionado procedimiento al encontrarse el área de 38 365,94 m² ("el predio") superpuesta en su totalidad dentro el ámbito geográfico de la Comunidad Campesina de Sicaya Sector A.

10. Que, en ese sentido, ha quedado demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que esta Superintendencia carece de competencia para evaluar y/o aprobar actos de disposición sobre éste, en atención a lo dispuesto en el artículo 48^{o1} de "el Reglamento" concordado con la normativa indicada en el cuarto considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud.

¹ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.





11. Que, asimismo, conforme a lo expuesto en el octavo y noveno considerando de la presente resolución, se prescinde de solicitar a la SDAPE el inicio de acciones de saneamiento físico legal, al haber determinado dicha Subdirección que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Sicaya.

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 por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017; el Informe de Brigada N° 168-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0177-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CELSO RAMOS MELO** y **JULIANA GUTIERREZ BRAMÓN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 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