



RESOLUCIÓN N° 222-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de marzo de 2019

VISTO:

Los Expediente Nros. 395 y 778 - 2016/SBNSDDI, que contienen las solicitudes presentadas por **MARCELINO CACÑAHUARAE GOZME**, mediante las cuales solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 52 420,00 m², ubicado entre los sectores del Asentamiento Humano El Golf de Santa Rosa y la Institución Educativa Miguel de Cervantes, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), 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 estatales 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.

Respecto del Expediente N° 395-2016/SBNSDDI:

3. Que, mediante escrito presentado el 23 de marzo de 2016 (S.I. N° 06807-2016), Marcelino Cacñahuarae Gozme (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia legalizada de la constancia de verificación de hechos emitida por la Gobernación de Santa Rosa el 6 de marzo de 2004 (fojas 12); **2)** copia legalizada de la Resolución Sub-Prefectural N° 335-2006-SAGS-1508-P-LIMA/S-LIM emitida por el Ministerio del Interior el 5 de enero de 2005 (fojas 14); **3)** copia legalizada de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" de mayo del 2015 (fojas 20); **4)** copias legalizadas de las constancias de posesión Nros. 009-2014, 008-2014, 004-2016 y 003-2016 emitidas por el Juzgado de Paz de Lima Norte el 15 de septiembre de 2014 (fojas 28); **5)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 063-2004-MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 25 de julio de 2004



(fojas 36); **6)** copia legalizada de la constancia negativa de catastro N° 007-2004-MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 25 de julio de 2004 (fojas 37); **7)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 524-2005 –MDSR emitida por la Municipalidad de Santa Rosa el 14 de julio de 2005 (fojas 88); **8)** plano de ubicación y localización correspondiente a “el predio” (fojas 93); y, **9)** plano perimétrico correspondiente a “el predio” (fojas 94).

4. Que, mediante escrito presentado el 21 de abril de 2016 (S.I N° 10087-2016) (fojas 102), “la administrada” anexa entre otros el proyecto de inversión construcción del complejo eco turístico con viviendas de articulación y promoción turística en zona AA.HH del Golf de la localidad de Santa Rosa de Lima (fojas 159).

Respecto del Expediente N° 778-2016/SBNSDDI:

5. Que, mediante Memorándum N° 1331-2016/SBN-SG-TUD del 11 de agosto de 2016, la Unidad de Trámite Documentario deriva el escrito presentado el 1 de julio de 2016 (S.I N° 17395-2016) por “el administrado”, mediante el cual 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: **1)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 7); **2)** copia legalizada constancia de posesión N° 063-2004-MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 25 de julio de 2004 (fojas 11); **3)** constancia negativa de catastro N° 007-2004-MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 25 de julio de 2004 (fojas 12); **4)** copia legalizada del plano de ubicación y localización correspondiente a “el predio” (fojas 13); **5)** copia legalizada del plano perimétrico correspondiente a “el predio” (fojas 14); **6)** copia legalizada del acta de constancia y verificación de hecho emitida por el Gobernador del distrito de Santa Rosa el 6 de marzo de 2004 (fojas 17); **7)** copia legalizada de la constancia de no adeudo N° 0033-2016-MDSR/SG emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 22 de marzo de 2016 (fojas 22); **8)** copia legalizada de la Resolución Sub-Prefectural N° 335-2006-SAGS-1508-P-LIMA/S-LIM emitida por el Ministerio del Interior el 5 de enero de 2005 (fojas 23); y, **9)** copias legalizadas de las actas de verificación judicial – EXP 008-2014 y 009-2014 emitidas por el Juez de Paz de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte el 15 de septiembre de 2014 (fojas 29 y 47).

6. Que, el artículo 160° de la Ley N° 27444 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), prevé que la autoridad responsable de la instrucción, por propia iniciativa o a instancia de los administrados, dispone mediante resolución irrecurrible la acumulación de los procedimientos en trámite que guarden conexión. A decir de Juan Carlos Morón Urbina “la acumulación de procedimientos tiene el propósito de que se les tramite en un mismo expediente de manera agregada y simultánea y concluyan en un mismo acto administrativo, evitándose traslados, notificaciones, simplificando la prueba y limitando los recursos¹.”

7. Que, en el caso en concreto, vistos los Expediente Nros. 395 y 778 - 2016/SBNSDDI, seguidos por Marcelino Cacñahuarae Gozme, se concluye que en ambos se pretende la venta directa de un mismo predio, advirtiéndose identidad sustancial. En consecuencia; se dispone acumular el Expediente N° 395-2016/SBNSDDI al Expediente N° 778-2016/SBNSDDI, y realizar nueva foliación en el mismo, de conformidad con el dispositivo legal señalado en el considerando anterior.

8. Que, de otro lado, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el



¹ Juan Carlos Moron Urbina, Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Pag. 432.



RESOLUCIÓN N° 222-2019/SBN-DGPE-SDDI

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").

9. Que, 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

10. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

11. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.

12. Que, efectuada la evaluación respectiva a las solicitudes contenidas en los Expedientes de "el administrado" y habiendo invocado estar inmerso en el inciso c) del artículo 77° de "el Reglamento", se emitió el Informe Preliminar N° 223-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2019 (fojas 59), que complementa el Informe Preliminar N° 031-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019 (fojas 53), en el que se determinó, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** 45 503,55 m² (representa el 86,80 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor Estado en la partida registral N° 13887848 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 107005 (fojas 61); según las Fichas Técnicas Nros 1365-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 78) y 362-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 80), se encuentra parcialmente ocupado (5 757,17 m²) y el resto del predio se encuentra desocupado (79 631,78 m²), y no cuenta con cerco perimétrico, lo cual no permite una correcta delimitación y custodia; **ii)** 6 917,93 m² (representa el 13,20 % de "el predio") conformada por dos (2) áreas sin continuidad física de 4 485,78 m² y 2



432,15 m² se encuentran inscritas a favor del Estado en la partida registral N° 13887850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 107002 (fojas 65); asimismo de la inspección técnica llevada a cabo el 3 de marzo de 2015 recogida en la Ficha Técnica N° 215-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 57), se advierte que existen ocupaciones al norte del terreno cercada por la Institución Educativa Miguel de Cervantes y edificaciones de material noble con cerco, en la parte alta (oeste y sur) reservantes de Sedapal y una antena de Bittel y construcciones precarias en uso y desuso conformadas por expansiones del Asentamiento Humano El Gol de Santa Rosa; y, **iii**) existiría duplicidad registral^[1] respecto de un área de 0,18 m² entre las partidas registrales N° 46247736 y N° 13887850 inscritas a favor del Estado. Cabe señalar que existe un procedimiento de cierre de la partida registral N° 46247736.



13. Que, “el administrado” peticona la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual se advierten 4 requisitos: **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; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.



14. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N°006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

15. Que, en el caso en concreto, ha quedado determinado en campo que “el administrado” no cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causales establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento”; las cuales han sido detalladas en el considerando que antecede, en la medida que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado y no cuenta con cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros; tal como consta en las Fichas Técnicas Nros. 1365-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 78) y 362-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 80) y N° 215-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 57), elaboradas por la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; razón por la cual los documentos de posesión no causa convicción para acreditar que ejercite una posesión efectiva sobre la presente área, deviniendo en improcedente la solicitud de venta directa respecto de ésta al haberse acreditado el incumplimiento de los requisitos de la causal invocada.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente resolución, 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.

[1] **Artículo 56.- Definición**

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 222-2019/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 del 2017, el Informe de Brigada N° 246-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de marzo del 2019; y, los Informes Técnicos Legales Nros.0258 y 0259 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de marzo del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Acumular el Expediente N° 395-2016/SBNSDDI al Expediente N° 778-2016/SBNSDDI, de conformidad con lo previsto en el artículo 160° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, y realizar nueva foliación en el mismo.

SEGUNDO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MARCELINO CACÑAHUARAE GOZME**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

CUARTO.- 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